

Furuveien 9B



Velkommen til

Furuveien 9B



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

BEKKESTUA/ HASLUM

Lys og innholdsrik familiebolig - Veranda & hage m/gode solforhold & utsikt- Tilbaketrukket m/1 km til Bekkestua sentrum

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	301 350,-
Totalpris	12 301 350,-
BRA-i	188 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1989

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







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og innholdsrik halvpart av tomannsbolig i et populært og barnevennlig boligområde, i utkanten av Bekkestua sentrum (1 km unna). Her får du en flott bolig med gode solforhold og flott utsikt, samt en velpleid hage med tilgang både fra underetasjen og trapp fra veranda. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv, med lyse og tidsriktige fargevalg som gir et stilrent og tidløst uttrykk.

- Området er rolig og byr på nærhet til både natur og byliv, med de fleste fasiliteter innen gangavstand.

- Luftige oppholdsrom m/store vindusflater
- God & familievennlig planløsning m/5 soverom
- 2 Bad
- To parkeringsplasser
- Elbillader
- 500 m til barneskole uten farlige veikrysninger
- Kort gangavstand til butikker & mange barnehager

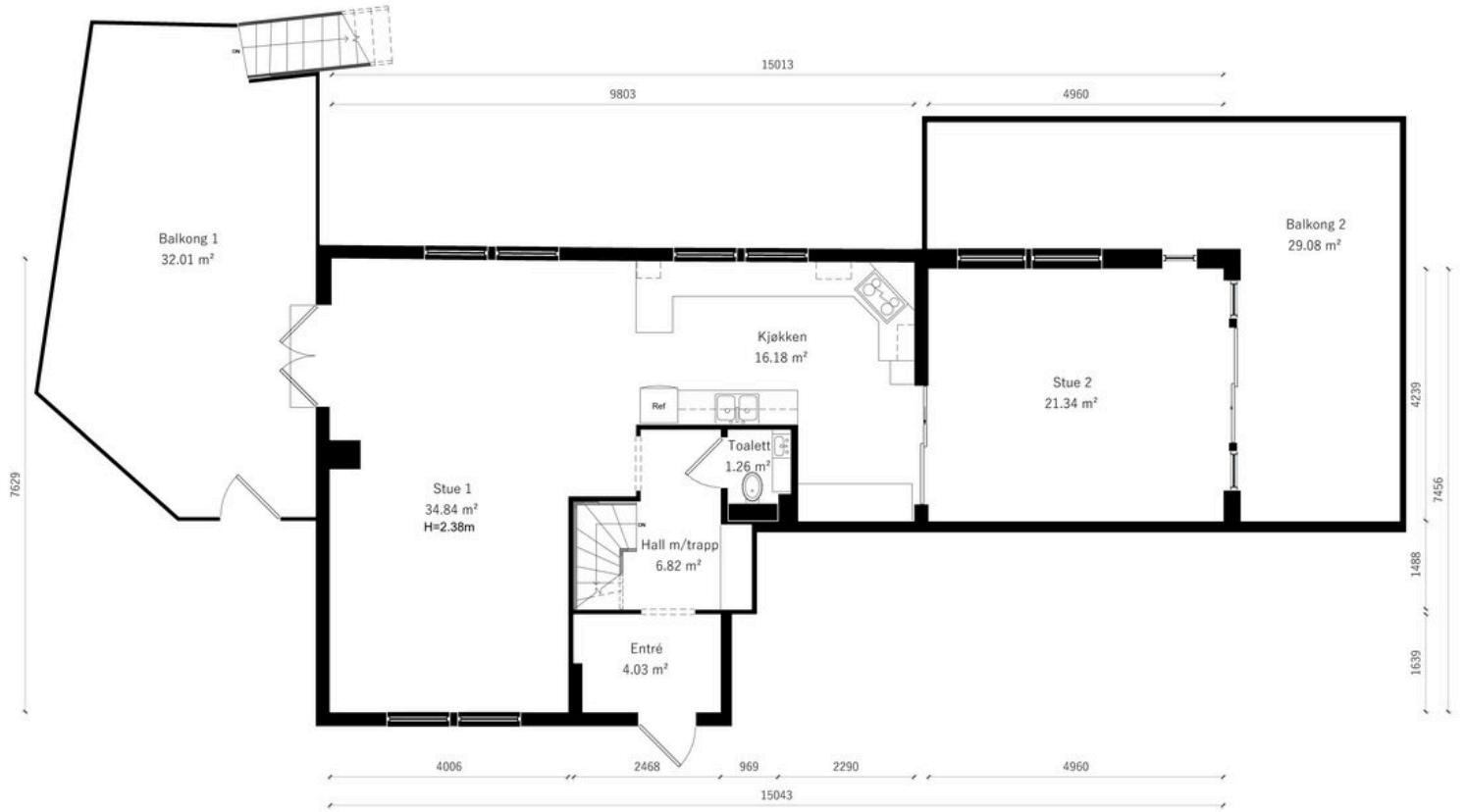
Arealer og innhold

BRA-i:	188 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Fem soverom, bad, dusj bad, gang, bod og trapperom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Kjøkken, entré, spisestue/ stue, TV- stue, trapperom og toalettrom.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 61 kvm.



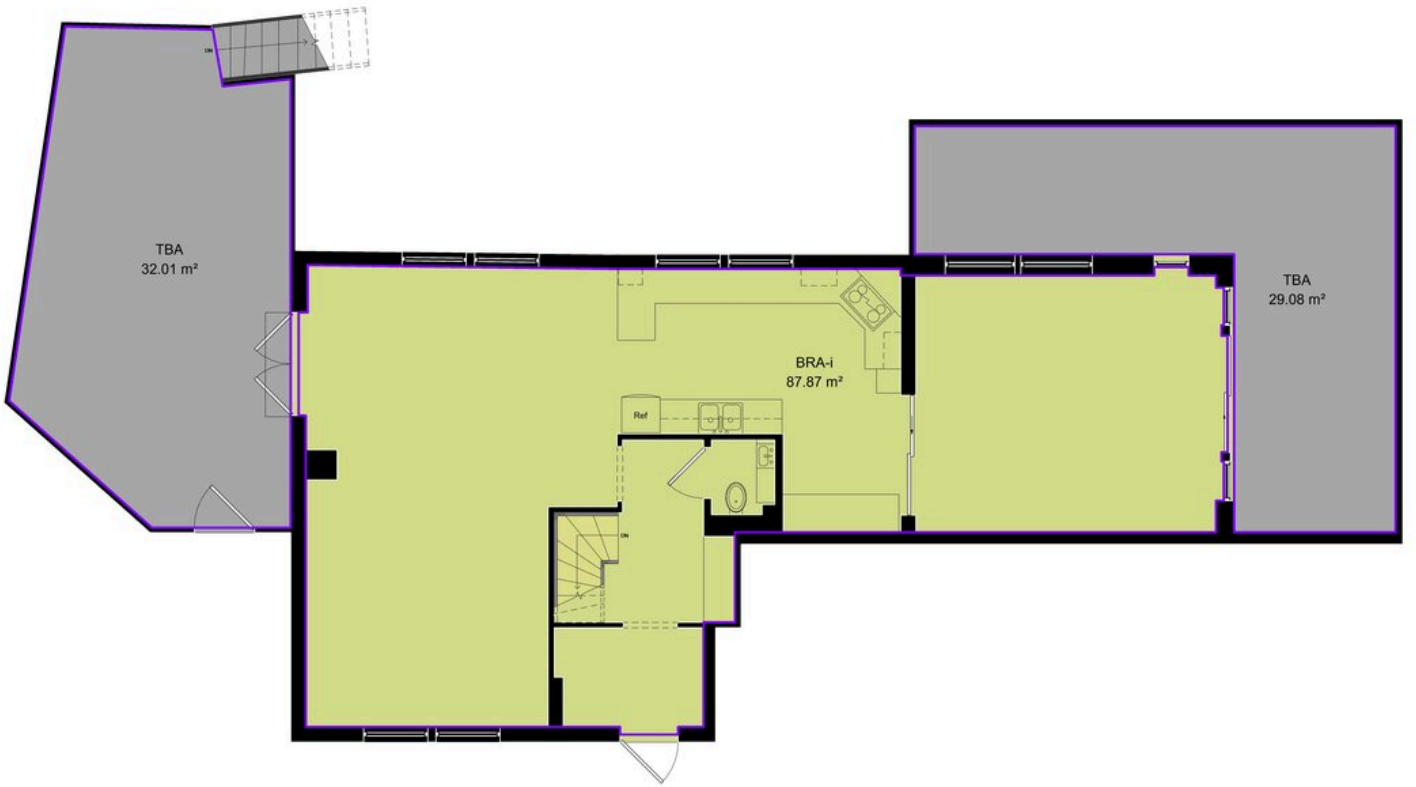
Furuveien 9B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Furuveien 9B

1.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	87.87m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	61.09m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

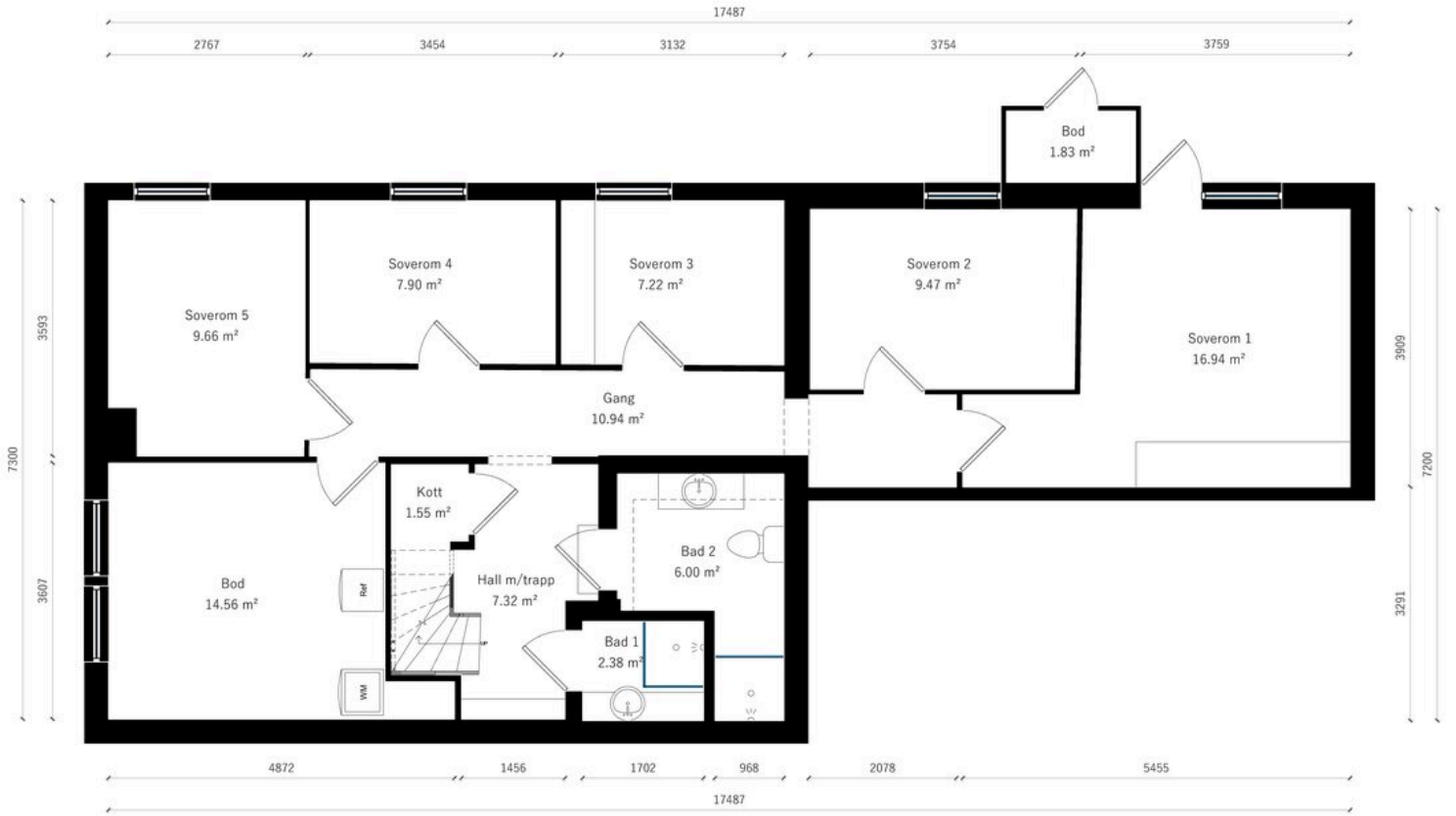
BRA	87.87m²
P-rom	87.87m²
S-rom	

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



Furuveien 9B

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Furuveien 9B

Underetasje

Internt bruksareal (BRA-i)	100.84m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	2.55m²
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	103.39m²
P-rom	83.60m²
S-rom	19.79m²

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet

Velkommen til Furuveien 9 B!

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:
Entré/hall med trapp:
Hyggelig entré med fliselagt gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til garderobeløsning, kommode, oppheng for yttertøy, skohyller, e.l.

Toalettrom:
Fra entréen er det tilgang til et toalettrom (WC) med fliser på gulvet og halvflisede vegger. Over flisene er veggene kledd med strie. Taket består av malte plater og har en lampe som lyskilde. Toalettrommet har en baderomsinnredning med en nedfelt vask og fire skapdører. Det er også et overskap med speil, som er belyst og har en stikkontakt inne i skapet. Toalettet er vegghengt, og rommet har en lufteventil i taket som er koblet til husets sentrale ventilasjonssystem.

Stue/ spisestue:
Luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Rommet er malt i tidsriktige farger og har 3-stavs parkett på gulvet. Det er enkle og gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen, med hyggelig utsyn mot hagen, rommer også plass til stort spisebord som innbyr til koselige stunder med familie og/eller venner. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik balkong på ca. 32 kvm og en frodig tomt.

Kjøkken:
Pen kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med profilerte fronter og sokkelskuffer som sikrer effektiv lagring helt ned til gulvnivå. Den store kjøkkenbenken gir god arbeidsplass og har flott utsikt gjennom to store vinduer. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten består av treverk ved vinduene og av stein ved vasken, som er en nedsenket dobbel metallvask med ettgreps blandebatteri. Taket har malte himlingsplater og belysning i form av pendellamper, lys under overskapene, og to spotteskinnesystemer.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert komfyr: Electrolux
Induksjonstopp: Siemens
Oppvaskmaskin: Bosch
Kjøleskap: Miele
Vinskap: La Sommelière
Avtrekksvifte med avtrekk ut

TV- stue:
I boligen 1. etasje finner man en delikat og praktisk TV- stue, perfekt for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller m.m. I stuen sørger en Toshiba varmepumpe for behagelig temperatur året rundt. Fra TV- stuen kan man gå ut til en sørøstvendt veranda på ca. 29 kvm med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen har flott utsikt og er delvis overbygget. Her er det montert en varmelampe, dobbel stikkontakt, og en vegglampe. Verandaen har god plass til grillutstyr og sittegrupper.

UNDERETASJE:

Bad:
Badet ble ifølge eier pusset opp rundt 2009/2010. Veggene i dusjsonen har 20x20 cm fliser, mens resten av veggene er kledd med malt panel. Taket er av malt trepanel, og belysningen består av spotter, en spotteskinne og vegglamper. Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har varmekabler. Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant med to skapdører og seks skuffer, samt et høyskap montert på veggen. Det er et gulvmontert toalett og en ca. 94 cm bred dusjnisje med skyvedører. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra en ventil i taket.

Dusjbad:
Dusjbadet i underetasjen er fra ca. 2009/2010. Fliselagt gulv og vegger, med mosaikkfliser rundt et stort speil som dekker nesten hele veggen. Taket er kledd med malt panel, og belysningen består av dimbare spotter. Badet har buede, innfellbare dusjvegger. Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant, tre skapdører og fem skuffer, samt et stort speil som dekker nesten hele veggen over innredningen. På badet er det direkte avløp til en gråvannskum med en tilhørende gråvannspumpe, hvor avløpssystemet er koblet til gråvannskummen. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra en ventil i taket.

Soverom:
Boligen har i dag fem romslige soverom, alle med god plass til ønsket møblering som seng, nattbord, garderobeskap og eventuelt kontorpult. Fra hovedsoverommet er det adkomst til den naturskjønne hagen.

Innvendig bod:
Bod som gir godt med oppbevaringsmuligheter. Her er det også plassert to varmtvannsberedere på 150 liter hver, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Tekniske installasjoner:
Kobberrør til alle rom, med stoppekraner installert under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert på badet i underetasjen. Avløpsrørene er av plast. Mekanisk ventilasjon med styringsenhet plassert på råloftet, og tilluft skjer gjennom lufteventiler over enkelte vinduer og ventiler i vegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 63 Amp. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til kravene.

















































Ditt nye nabolag!

Furuveien 9B ligger i et populært og barnevennlig boligområde, i utkanten av Bekkestua sentrum. Området er rolig og byr på nærhet til både natur og byliv, med de fleste fasiliteter innen gangavstand. Fra boligen er det kort vei til marka for flotte søndagsturer, samt Bekkestua sentrum som tilbyr alt fra dagligvarebutikker til restauranter og klesbutikker. Gangavstand til Rema 1000 og Hoslejordet gir enkel tilgang til både hverdagslige behov og rekreasjon. Boligen ligger også i nærheten av gode skole- og barnehagetilbud, noe som gjør området attraktivt for familier.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har idrettsanlegg ved Hosle skole, med tilbud som fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Bekkestua tilbyr svømmehall, treningssentre, Bekkestua Arena og mer, mens Gjønneshallen har kunstgressbane og klatrevegg. Golfentusiaster har kort vei til Haga og Ballerud Golfbane, og for de som foretrekker alpint ligger Kolsås Skisenter i nærheten. Om sommeren frister strendene på Høvik, Fornebu og Kalvøya. Bærumsmarka ligger en kort kjøretur unna, med flotte turstier, sykkelveier, skiløyper og badevann.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Spar Nadderud som ligger innen gangavstand, samtidig er det kort vei til Kiwi, Meny, Coop Mega og Rema1000 på Bekkestua. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Ønsker man ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker, godt innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er trygg og



fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til flere barnehager, både kommunale og private. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk.

Offentlig kommunikasjon:
Transportmulighetene er gode med nærmeste bussholdeplass, Øygardveien, kun 600 meter unna. Herfra går bussruter som 150 (Gullhaug/Oslo bussterminal), 150E (ekspressbuss Gullhaug/Nationaltheatret), og 220 (Sandvika/Bekkestua). I tillegg er Bekkestua sentrum et knutepunkt med hyppige avganger for både buss og T-bane.

Informasjon

Furuveien 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0011/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21, bnr 28, snr 2 i Bærum kommune

Selger
Jan Opseth Kiese

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 320 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Fem soverom, bad, dusj bad, gang, bod og trapperom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Kjøkken, entré, spisestue/ stue, TV- stue, trapperom og toalettrom.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 61 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Kjøkken, entré, spisestue/ stue, TV- stue, trapperom og toalettrom.

Underetasje: Fem soverom, bad, dusj bad, gang, bod og trapperom.

- Utebod (på baksiden av boligen): ca. 3 kvm

Standard

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:
Entré/hall med trapp:
Hyggelig entré med fliselagt gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til garderobeløsning, kommode, oppheng for yttertøy, skohyller, e.l.

Toalettrom:
Fra entréen er det tilgang til et toalettrom (WC) med fliser på gulvet og halvflisede vegger. Over flisene er veggene kledd med strie. Taket består av malte plater og har en lampe som lyskilde. Toalettrommet har en baderomsinnredning med en nedfelt vask og fire skapdører. Det er også et overskap med speil, som er belyst og har en stikkontakt inne i skapet. Toalettet er vegghengt, og rommet har en lufteventil i taket som er koblet til husets sentrale ventilasjonssystem.

Stue/ spisestue:
Luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Rommet er malt i tidsriktige farger og har 3-stavs parkett på gulvet. Det er enkle og gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen, med hyggelig utsyn mot hagen, rommer også plass til stort spisebord som innbyr til koselige stunder med familie og/eller venner. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik balkong på ca. 32 kvm og en frodig tomt.

Kjøkken:
Pen kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med profilerte fronter og sokkelskuffer som sikrer effektiv lagring helt ned til gulvnivå. Den store kjøkkenbenken gir god arbeidsplass og har flott utsikt gjennom to store vinduer. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten består av treverk ved vinduene og av stein ved vasken, som er en nedsenket dobbel metallvask med ettgreps blandebatteri. Taket har malte himlingsplater og belysning i form av pendellamper, lys under overskapene, og to spotteskinnesystemer.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert komfyr: Electrolux
Induksjonstopp: Siemens
Oppvaskmaskin: Bosch
Kjøleskap: Miele
Vinskap: La Sommelière
Avtrekksvifte med avtrekk ut

TV- stue:
I boligen 1. etasje finner man en delikat og praktisk TV- stue, perfekt for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller m.m. I stuen sørger en Toshiba varmepumpe for behagelig temperatur året rundt. Fra TV- stuen kan man gå ut til en sørøstvendt veranda på ca. 29 kvm med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen har flott utsikt og er delvis overbygget. Her er det montert en

varmelampe, dobbel stikkontakt, og en vegglampe. Verandaen har god plass til grillutstyr og sittegrupper.

UNDERETASJE:

Bad:
Badet ble ifølge eier pusset opp rundt 2009/2010. Veggene i dusjsonen har 20x20 cm fliser, mens resten av veggene er kledd med malt panel. Taket er av malt trepanel, og belysningen består av spotter, en spotteskinne og vegglamper. Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har varmekabler. Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant med to skapdører og seks skuffer, samt et høyskap montert på veggen. Det er et gulvmontert toalett og en ca. 94 cm bred dusjnisje med skyvedører. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra en ventil i taket.

Dusjbad:
Dusjbadet i underetasjen er fra ca. 2009/2010. Fliselagt gulv og vegger, med mosaikkfliser rundt et stort speil som dekker nesten hele veggen. Taket er kledd med malt panel, og belysningen består av dimbare spotter. Badet har buede, innfellbare dusjvegger. Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant, tre skapdører og fem skuffer, samt et stort speil som dekker nesten hele veggen over innredningen. På badet er det direkte avløp til en gråvannskum med en tilhørende gråvannspumpe, hvor avløpssystemet er koblet til gråvannskummen. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra en ventil i taket.

Soverom:
Boligen har i dag fem romslige soverom, alle med god plass til ønsket møblering som seng, nattbord, garderobeskap og eventuelt kontorpult. Fra hovedsoverommet er det adkomst til den naturskjønne hagen.

Innvendig bod:
Bod som gir godt med oppbevaringsmuligheter. Her er det også plassert to varmtvannsberedere på 150 liter hver, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Tekniske installasjoner:
Kobberrør til alle rom, med stoppekraner installert under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert på badet i underetasjen. Avløpsrørene er av plast. Mekanisk ventilasjon med styringsenhet plassert på råloftet, og tilluft skjer gjennom lufteventiler over enkelte vinduer og ventiler i vegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 63 Amp. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til kravene.

Parkering

To biloppstillingsplasser på fellestomten. Det er montert ladeboks 32A på den ene biloppstillingsplassen.

Modernisering og påkostninger

Påbygg ekstra stue (TV- stue) og 2 soverom ca. 2005
Nytt kjøkken ca. 2005.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og dusjbad i underetasjen og toalett i 1. etasje ble pusset opp 2009/2010 av. Høvik Rørleggerforretning.

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

tidligere eiertid?
Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innmat i sikringsskapet ble byttet i 2013 av Eltel Networks.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres elsjekk 20. mai.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mangler informasjon om hvem som installerte laderen.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Urban. Tilbygg oppført 2002.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjennomført fra 27.1.2025 til 3.4.2025. Radonova har sendt rapport.

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: I fjor var et noen maur inne på våren. Etter at vi sprayet forsvant de.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

UTVENDIG
Huset har saltak tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er av plast, og takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene er bygget med trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Fra en luke i veggen i tilbygget er det tilgang til et råloft hvor ventilasjonsanlegget er plassert. I første etasje har vinduene i den originale delen malte trevinduer med 2-lags glass, utstyrt med lufteventiler i toppkanten. Vinduene mot øst har manuelle

markiser som solskjerming. Vinduene er også med 2-lags glass, og de er utstyrt med plisségardiner. I underetasjen er det tre vinduer på soverommene med 2-lags glass. Boligen har en malt hovedytterdør. I tilbygget er det en balkongskyvedør. Fra soverommet er det en terrassedør med 2-lags som leder ut til hagen.

INNVENDIG
1. etasje: 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av entreen og WC, som har fliser. Ifølge eier er det varme i alle gulv. Veggene har strie, og på kjøkkenet og i tilbygget er det malt trepanel. Takene er av malte himlingsplater, mens taket i tilbygget har trepanel.

Underetasjen: heltre furugulv på de fleste soverommene, med unntak av ett som har laminat. Boden har belegg og fliser, mens trappegangen og badet har fliser. Veggene er varierte, med slette malte overflater, strukturmaling, malt trepanel, strie, og malte pussete murvegger. På badene er det panel og fliser. Veggene i bodrommet er platet og lett malt. Takene består av trepanel og malte himlingsplater.

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk i tre. Trinnene og opptrinnene er belagt med et korklignende materiale eller en tresort. Boligen har stort sett malte, glatte dører til alle rom, med unntak av to soverom i underetasjen som har trefargede profilerte dører. Mellom kjøkkenet og tilbygget er det en glassdør.

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Dører.
Utvendig > Bod.
Innvendig > Overflater.
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Dusj bad > Sluk, membran og tettesjikt.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig > Taktekking.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap på kjøkken
- Innbygd benk fryser kjøkken
- Vinskap kjøkken
- Kombiskap kjøl frys kjeller
- Fryseboks kjeller
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Seksjonen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har flere oppvarmingskilder, inkludert varmekabler på gulv i underetasjen, varmefolie under gulvene i første etasje, enkelte elektriske ovner og en varmepumpe i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er på 25.000 kWh, inkludert lading av 2 elbiler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 251,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024
Avløp: 15 112,53 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 8 677,20 kr
Vann: 12 206,27 kr
Sum: 36 251,00 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.

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

- Årlig bygningsforsikring + innbo for både Furuveien 9a og 9b er kr. 19.816,-
- Altibox fiber kr. 1300,- pr mnd.
- Ikke tilknyttet alarm.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 117 254,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 881 792,- 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

WaterCircles Forsikring ASA
Polisenr: 100399001

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 784 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt. Tomannsboligen ligger tilbaketrukket fra veien, med en frodig hage. Boligen har to verandaer på hver side av huset, som sikrer sol fra morgen til kveld.

Tomten er ikke oppmålt etter seksjonering, og eies således med en ideell part hver av seksjonene. Tomten er i sin helhet å betrakte som fellesareal for hele tomannsboligen, men det faller seg naturlig at beboer i hvert hus benytter tilliggende plen, m.v. For mer informasjon, se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser at radonmåling ble gjennomført fra 27.1.2025 til 3.4.2025 og at Radonova har sendt rapport, ref. selger egenerklæringsskjema.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Furuveien 9B ligger i et populært og barnevennlig boligområde, i utkanten av Bekkestua sentrum. Området er rolig og byr på nærhet til både natur og byliv, med de fleste fasiliteter innen gangavstand. Fra boligen er det kort vei til marka for flotte søndagsturer, samt Bekkestua sentrum som tilbyr alt fra dagligvarebutikker til restauranter og klesbutikker. Gangavstand til Rema 1000 og Hoslejordet gir enkel tilgang til både hverdagslige behov og rekreasjon. Boligen ligger også i nærheten av gode skole- og barnehagetilbud, noe som gjør området attraktivt for familier.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har idrettsanlegg ved Hosle skole, med tilbud som fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Bekkestua tilbyr svømmehall, treningssentre, Bekkestua Arena og mer, mens Gjønneshallen har kunstgressbane og klatrevegg. Golfentusiaster har kort vei til Haga og Ballerud Golfbane, og for de som foretrekker alpint ligger Kolsås Skisenter i nærheten. Om sommeren frister strendene på Høvik, Fornebu og Kalvøya. Bærumsmarka ligger en kort kjøretur unna, med flotte turstier, sykkelveier, skiløyper og badevann.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Spar Nadderud som ligger innen gangavstand, samtidig er det kort vei til Kiwi, Meny, Coop Mega og Rema1000 på Bekkestua. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud,

med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Ønsker man ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker, godt innen rekkevidde.

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

Offentlig kommunikasjon:
Transportmulighetene er gode med nærmeste bussholdeplass, Øygardveien, kun 600 meter unna. Herfra går bussruter som 150 (Gullhaug/Oslo bussterminal), 150E (ekspressbuss Gullhaug/Nationaltheatret), og 220 (Sandvika/Bekkestua). I tillegg er Bekkestua sentrum et knutepunkt med hyppige avganger for både buss og T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Furuveien 9 - rom under terrasse, datert 08.10.1997.
Det foreligger ferdigattest for Furuveien 9 - tilbygg generasjonsbolig, datert 19.12.1989.
Det foreligger rammetillatelse på tilbygg (TV- stue + 2 soverom), datert 25.01.2005.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse ikke er sendt inn.

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
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 2 kvm. Arealbruk Næringsvirksomhet, Nåværende
Delareal 1 782 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1978001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978001)
Navn FURU
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.1979
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8861/1978001.pdf
Delarealer
Delareal 27 kvm. Formål Kjørevei

Id 1930039
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1930039)
Navn FURU
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.09.1930
Delarealer
Delareal 1 758 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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:

3201/21/28/2:
13.06.1938 - Dokumentnr: 2399 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 402681 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.05.1994 - Dokumentnr: 12471 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/5

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Interiør, fasade og drone (kan endre seg) (faktureres kunden direkte) kr. 6 050,-
Tilstandsrapport ca. (faktureres kunden direkte) kr. 18 500,-

Samlet skal selger betale kr. 159 240,- 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 15. august 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Furuveien 9B

Tilstandsrapport

Annet
Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 21, bnr. 28, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1232 **Referansenummer:** HV1058

Autorisert foretak: EK Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

EK TAKST

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

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
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 nærheten av Furuveien 9B finner du denne boligen som går over to etasjer. Boligen har blitt utbygget gjennom tilbygg som ble satt opp fra 2000 og 2005.

Boligen er praktisk utformet med hele fem soverom i underetasjen, to stuer, to terrasser og flere bad. Det er et eget toalettrom og rikelig med plass i fellesrom som spisestue og kjøkken. En stor bod i underetasjen gir gode lagringsmuligheter. Boligen har gode solforhold og flott utsikt. Den har en velpleid hage med tilgang både fra underetasjen og trapp fra terrassen. Det er gode parkeringsmuligheter og kort vei til offentlig transport. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard.

Annet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Huset har saltak tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er av plast, og takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene er bygget med trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Fra en luke i veggen i tilbygget er det tilgang til et råloft hvor ventilasjonsanlegget er plassert.

I første etasje har vinduene i den originale delen malte trevinduer med 2-lags glass, utstyrt med lufteventiler i toppkanten. Vinduene mot øst har manuelle markiser som solskjerming. Vinduene er også med 2-lags glass, og de er utstyrt med plisségardiner. I underetasjen er det tre vinduer på soverommene med 2-lags glass.
Boligen har en malt hovedytterdør. I tilbygget er det en balkongskyvedør. Fra soverommet er det en terrassedør med 2-lags som leder ut til hagen.
Boligen har to verandaer på hver side av huset. Fra tilbygget er det utgang til en sørøstvendt veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen er delvis overbygget og utstyrt med en varmelampe, dobbel stikkontakt og en vegglampe. Verandaen har plass til grillutstyr og sittegrupper. På grunn av snø og vått vær under befaringen var det ikke mulig å gjennomføre fuktsøk i konstruksjonen eller rekkverket. På nordsiden av huset er det en veranda i treverk med tilgang fra kortsiden av huset via en trapp ned til hageområdet. Denne verandaen har også tilgang til boligen gjennom en balkongdør som leder inn til stuen.
Utvendig har boligen to ulike trappepartier. Ved hovedinngangen er det tre trappetrinn i treverk som leder opp til inngangspartiet. I tillegg er det en trapp i treverk med rekkverk av tre som forbinder verandaen på nordsiden med hageområdet.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje består gulvene av 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av entreen og WC, som har fliser. Ifølge eier er det varme i alle gulv. Veggene har strie, og på kjøkkenet og i tilbygget er det malt trepanel. Takene er av malte himlingsplater, mens taket i tilbygget har trepanel.
I underetasjen har gulvene heltre furugulv på de fleste soverommene, med unntak av ett som har laminat. Boden har belegg og fliser, mens trappegangen og badet har fliser. Veggene er varierte, med slette malte overflater, strukturmaling, malt trepanel, strie, og malte pussete murvegger. På badene er det panel og fliser. Veggene i bodrommet er platet og lett malt, men med en uferdig finish som inkluderer manglende lister og maling. Takene består av trepanel og malte himlingsplater.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier eller byggeperioden som bekrefter at radonsperre er faglig utført.
Huset har en Leca-elementpipe som per i dag ikke er i bruk, og det er ingen installerte ildsteder i boligen.
Boligen har en malt tretrapp med rekkverk i tre. Trinnene og opptrinnene er belagt med et korklignende materiale eller en tresort.
Boligen har stort sett malte, glatte dører til alle rom, med unntak av to soverom i underetasjen som har trefargede profilerte dører.
Mellom kjøkkenet og tilbygget er det en glassdør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble ifølge eier pusset opp rundt 2009/2010 og er vurdert ut fra teknisk forskrift av 1997–2010. Veggene i dusjsonen har 20x20 cm fliser, mens resten av veggene er kledd med malt panel. Taket er av malt trepanel, og belysningen består av spotter, en spotteskinne og vegglamper.
Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran i sluket.
Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant med to skapdører og seks skuffer, samt et høyskap montert på veggen. Det er et gulvmontert toalett og en ca. 94 cm bred dusjnisje med skyvedører.
Badet er utstyrt med mekanisk ventilasjon med avtrekk fra en ventil i taket.

Dusjbad
Dusjbadet i underetasjen er fra ca. 2009/2010 og vurdert ut fra teknisk forskrift av 1997–2010. Veggene har 20x20 cm fliser, med mosaikkfliser rundt et stort speil som dekker nesten hele veggen. Taket er kledd med malt panel, og belysningen består av dimbare spotter.
Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser, og det er målt en høydeforskjell på 27 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, som oppfyller forskriftskravet.
På badet er det direkte avløp til en gråvannskum med en tilhørende gråvannspumpe, hvor avløpssystemet er koblet til gråvannskummen.
Badet har buede, innfellbare dusjvegger. Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant, tre skapdører og fem skuffer, samt et stort speil som dekker nesten hele veggen over innredningen.
Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra en ventil i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det har delvis åpen løsning mot spisestuen og skyvedør til TV-stuen (påbygget). Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med malt trepanel. Taket har malte himlingsplater med belysning fra pendellamper, lys under overskapene, og to spotteskinnesystemer.

Den store kjøkkenbenken gir god arbeidsplass og har utsikt gjennom to store vinduer. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten er av treverk ved vinduene og tilberedningsområdet, og av stein ved vasken, som har en nedsenket dobbel metallvask med ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, inkludert sokkelskuffer som gir effektiv lagringsplass helt ned til gulvnivå. De store vinduene slipper inn mye lys og skaper et lyst arbeidsmiljø.
Kjøkkenventilatoren trekker luften direkte ut, og avtrekket fungerer tilfredsstillende ifølge papirtesten.

For detaljer om hvitevarene, se tilstandsrapporten.

SPESIALROM Gå til side

Fra gangen er det tilgang til et toalettrom (WC) med fliser på gulvet og halvflisede vegger. Over flisene er veggene kledd med strie. Taket består av malte plater og har en lampe som lyskilde.
Toalettrommet har en baderomsinnredning med en nedfelt vask og fire skapdører. Det er også et overskap med speil, som er belyst og har en stikkontakt inne i skapet. Toalettet er vegghengt, og rommet har en lufteventil i taket som er koblet til husets sentrale ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner installert under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert på badet i underetasjen. Avløpsrørene er av plast og synlige under vasker og benker på bad og kjøkken, og disse leder videre til soilrør (hovedavløpsrør). Boligen har mekanisk ventilasjon med styringsenhet plassert på råloftet, og tilluft skjer gjennom lufteventiler over enkelte vinduer og ventiler i vegg.

I stuen i tilbygget er det installert en Toshiba varmepumpe som gir effektiv oppvarming. I kjellerboden, bak vaskemaskinen og tørketrommelen, er det to varmtvannsberedere på 150 liter hver.
Boligen har flere oppvarmingskilder, inkludert varmekabler i gulvene i underetasjen, varmefolie under gulvene i første etasje, enkelte elektriske ovner, og en varmepumpe i stuen i andre etasje.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 63 Amp. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og fungerer som forventet med hørbar alarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betong, antatt til faste masser eller fjell. Dreneringen rundt huset stammer fra de ulike byggeperiodene, og det er observert knotteplast langs deler av grunnmuren.
Takvannet ledes bort fra huset gjennom rør. Grunnmuren er antatt å være laget av betong, og det er støpt dekke i underetasjen.

Boligen ligger på en liten høyde, som gir naturlig avrenning bort fra huset. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

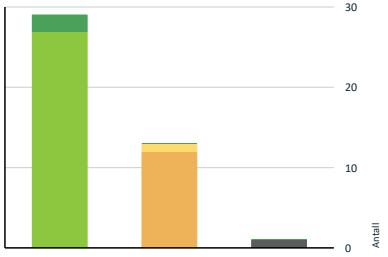
Lovlighet Gå til side

Annet

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

Sammendrag av boligens tilstand

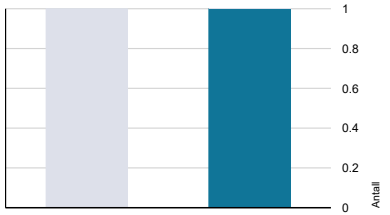
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Annet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Dusj bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1988

Kommentar
Denne seksjonen ble bygd i løpet av 1988 med to tilbygg senere.. Dagens eiere flyttet inn tidlig 1989.

Standard

Boligen går over to etasjer med tilbygg fra 2000 og 2005. Den er svært praktisk utformet med hele fem soverom, to stuer, to terrasser og flere bad. Det er et eget toalettrom og rikelig med plass i fellesrom som spisestue og kjøkken. En stor bod i underetasjen gir gode lagringsmuligheter. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og har en normal standard. For nærmere vurdering av standarden på de ulike bygningsdelene, se tilstandsrapporten.

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

UTVENDIG

TG RJ Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har saltak tekket med betongtakstein. På befaringsdagen var taket delvis dekket av snø og is. Takmannen inspiserte taket og fant ingen synlige skader eller feil på taksteinen. Det er noe mose på enkelte områder.Takstein er fra sist ombygging i ca 2005. På grunn av is og glatt underlag var det imidlertid ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre en mer omfattende undersøkelse.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke muligheten for skader som kan oppdages ved en nærmere undersøkelse av taket. Det anbefales derfor å få taket inspisert av en fagperson under trygge forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

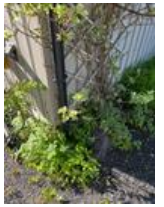
Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag plast , takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Taket er av en slik helling at snøfangere ikke er et krav.





TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er bygget med trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Enkeltbord ble undersøkt med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket, men ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen. Huset ble sist beiset i 2019, og i sikringsskapet er det limt inn informasjon om fargekoder og beistype som ble benyttet.



Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra en luke i veggen inne til tilbygget får man tilgang til et råloft hvor ventilasjonsanlegget er plassert. Råloftet har ikke gulvdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avdekket fukt og mistanke om sopp på deler av undertaket, spesielt i overgangen mellom påbygget og den originale delen av huset. og videre undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Etter befaring rekvirerte eier håndverker for å ettergå taket, og enkelte mindre gjennomføringer ble tettet. Ifølge håndverker, som bekreftet dette per telefon til takstmann, er taket hvor skaden kan ha oppstått ettergått og tettet og enkelte skadet materiell skal være byttet ut.

Takstmann har imidlertid ikke vurdert taket på nytt og anbefaler fortsatt videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

I første etasje har vinduene i den originale delen malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, utstyrt med lufteventiler i toppkanten. Vinduene mot øst har manuelle markiser som solskjerming. I tilbygget er vinduene fra 2015, også med 2-lags glass, og de er utstyrt med plisségardiner.

I underetasjen er det tre vinduer på soverommene fra 1996 med 2-lags glass, mens ett vindu er fra 1988, også med 2-lags glass. Enkelte vinduer mangler rist på utsiden av lufteventilene.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og slitasje i henhold til alder.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør.

I tilbygget er det en balkongskyvedør fra 2005. Fra soverommet er det en terrassedør med 2-lags glass fra 1996 som leder ut til hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder på dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak på dørene.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to verandaer på hver side av huset, som sikrer sol fra morgen til kveld.

Fra tilbygget kan man gå ut til en sørøstvendt veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen har flott utsikt og er delvis overbygget. Det er montert en varmelampe, dobbel stikkontakt, og en vegglampe. Verandaen har god plass til grillutstyr og sittegrupper. På befaringen var verandaen snødekt, og på grunn av snø og vått vær var det ikke mulig å gjennomføre fuktsøk i konstruksjonen eller rekkverket.

På nordsiden av huset finnes en veranda i treverk, som har tilgang fra kortsiden av huset via en egen trapp ned til hageområdet. Denne verandaen har også tilgang til boligen gjennom en balkongdør som leder inn til stuen.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig har boligen to ulike trappepartier. Ved hovedinngangen er det tre trappetrinn i treverk som leder opp til verandaen på nordsiden av huset. I tillegg er det en trapp i treverk med rekkverk av tre som forbinder verandaen på nordsiden med hageområdet. Begge trappepartiene fremstår funksjonelle og er i harmoni med øvrig utvendig byggestil.



TG 2 Bod

Det er under veranda satt opp en utvendig bod. Denne har råte i trekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avdekket noen trebord med råte. Tg2 settes på dette grunnlag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bord med råte bør skiftes ut.

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i boligen
1. etasje:
Gulvene består av 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av entreen og WC, som har fliser. Det er ifølge eier varme i de fleste gulv.(Ikke i tilbygg eller det minste badet nede) Veggene har strie, og på kjøkkenet og i tilbygget er det malt trepanel. Takene er av malte himlingsplater, mens taket i tilbygget har trepanel. Det er stedvis slitasje og noe knirk i gulvene.

Underetasjen:
Gulvene har heltre furugulv på de fleste soverommene, bortsett fra ett som har laminat. I boden er det belegg og fliser, mens det er fliser i trappegangen og på badet. Veggene er varierte, med slette malte overflater, strukturmaling, malt trepanel, strie, og malte pussete murvegger. På badene er det panel og fliser. Veggene i bodrommet er platet og lett malt, men har en uferdig finish med manglende lister og maling. Takene består av trepanel og malte himlingsplater.

Overflatene er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og anses som normalt. Overflateoppussing bør påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

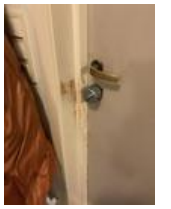
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert noe slitasje på enkelte vegger, parkett på kjøkkenet og rundt enkelte dører. I tillegg er boden uferdig, med manglende lister og maling. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag. To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis for høydeforskjeller og skjevheter ved bruk av laser. Det er viktig å merke seg at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, og større avvik kan eksistere i rom som ikke er kontrollert.
Kontroll i 1. etasje:
Stue: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Kontroll i underetasjen:
Soverom 1: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.
Soverom 2: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Vurdering:

Alle målinger ligger innenfor kravene i NS3600, som tillater maks 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Etasjeskillerne fremstår derfor med normal funksjon og uten større avvik som krever umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det er målt radon verdier på 76 Bq/m³ i underetasje og 120 Bq/m³ i første etasje. Dette er under grenseverdien på 200 Bq/m³ og det er satt inn tiltak med ekstra ventilasjon i første etasje for å få verdiene ytterlig ned

TG 1 Pipe og ildsted

Huset har en Leca-elementpipe som per i dag ikke er i bruk, og det er ingen installerte ildsteder i boligen. Pipeløpet har en feieluke plassert på et soverom i underetasjen.

Det har tidligere vært registrert en lekkasje fra overkant av pipen, som nå er dekket med papp/folie. Eier opplyser at lekkasjen er stoppet. Takstmannen har ikke undersøkt undertaket rundt pipen, da det ikke er tilgang. Videre undersøkelser av skadeområdet anbefales, samtidig som utbedring av undertaket bør gjennomføres.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene i rommet består av furu, laminat og belegg. Veggene er kledd med plater og betong/mur. Hulltaking er utført i bodrommet, i veggen mot grunnen, nær vaskemaskinene. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste 10 %, som er innenfor normale verdier.

Det er observert noen fuktmerker på veggen ved vaskemaskinen. Fuktsøk på dette området ble gjennomført med protimeter uten at unormale forhold ble avdekket. Fuktmerkene vurderes derfor som ikke aktive eller kritiske, men området bør holdes under oppsyn for eventuelle fremtidige endringer.



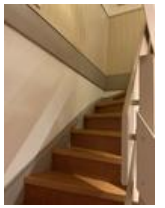


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk i tre. Trinnene og opptrinnene er belagt med et korklignende materiale eller en tresort.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har stort sett malte, glatte dører til alle rom, med unntak av to soverom i underetasjen som har trefargede profilerte dører og toalettet i 1. etg som har malt profilert dør. Fra kjøkkenet til tilbygget er det en glassdør.





undervtilbugg er det profil dører med tre

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i ca 2009/2010. badet er vurdert ut fra teknisk forskrift av 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene i dusjsonen er det 20x20 cm fliser, mens resten av veggene har malt panel. Taket er kledd med malt trepanel. Som lyskilder finnes det spotter, en spotteskinne, og vegglamper som gir godt lys i rommet.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det bemerkes imidlertid at ikke alle flisene er kontrollert, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har varmekabler installert. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Gulvet oppfyller derfor ikke dette kravet fullt ut.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlag. Ingen avvik ble avdekket under kontrollen, men det bemerkes at ikke alle flisene er kontrollert, og det kan derfor ikke utelukkes at avvik kan forekomme.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran i sluk. 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.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2009, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med to skapdører og seks skuffer, samt et høyskap montert på veggen. Gulvmontert toalett og en ca. 94 cm bred dusjnisje med skyvedører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke mulig å utføre hulltaking i den bakenforliggende veggen til våtrommet på grunn av murvegger. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen avvik fra normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.





UNDERETASJE > DUSJ BAD

Generell

Dusjbadet i underetasjen er fra ca. 2009/2010 og er vurdert ut fra teknisk forskrift av 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det 20x20 cm fliser og mosaikkfliser rundt et stort speil som dekker nesten hele veggen. Taket er kledd med malt panel, og belysningen består av dimbare spotter.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det påpekes imidlertid at ikke alle flisene er kontrollert, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 27 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, hvilket oppfyller kravet i forskriften om at våtrommets vanntette sjikt i ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Badet har ingen varmekilder.
Stikkprøvekontroll av flisene ble utført for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet. Det påpekes imidlertid at ikke alle flisene er kontrollert, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

På badet er det direkte avløp til en gråvannskum med en tilhørende gråvannspumpe. Avløpssystemet er koblet til gråvannskummen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2010 , membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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





UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har buede, innfellbare dusjvegger. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant, tre skapdører og fem skuffer, hvorav én skapdør er litt treg å lukke. Et stort speil dekker nesten hele veggen over innredningen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak. Se ventilasjon i eget punkt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > DUSJ BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tre av veggene på badet er murvegger, mens den fjerde veggen grenser til nabobadet. Fuktsøk ved hulltaking er derfor ikke mulig.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen avvik fra normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra ca. 2000 og har en innredning med profilerte fronter. Det er delvis åpen løsning mot spisestuen og skyvedør til TV-stuen (påbygget). Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med malt trepanel. Taket har malte himlingsplater og belysning i form av pendellamper, lys under overskapene, og to spotteskinnesystemer.

Den store kjøkkenbenken gir god arbeidsplass og har flott utsikt gjennom to store vinduer. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr: Electrolux
Induksjonstopp: Siemens
Oppvaskmaskin: Bosch
Kjøleskap: Miele
Vinskap: La Sommelière
Avtrekksvifte med avtrekk ut

Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten består av treverk ved vinduene og tilberedningsområdet, og av stein ved vasken, som har en nedsenket dobbel metallvask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er moderne, med god skap- og benkeplass. Blant annet er det sokkelskuffer som sikrer effektiv lagring helt ned til gulvnivå. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys, noe som bidrar til et lyst og trivelig miljø.
Overflatene på kjøkkenet er vurdert som normalt slitt ut fra forventet bruk. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, må forventes i et brukt kjøkken og kommenteres derfor ikke særskilt.







ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut. Avtrekket er testet ved hjelp av papir (papirtest) og fungerer tilfredsstillende.

Det er imidlertid et noe defekt betjeningspanel på ventilatoren. For øyeblikket fungerer avtrekket ved hjelp av en "timer" med tidsintervaller på ca. 10 minutter

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

noe defekt betjeningspanel på ventilatore

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra gangen er det tilgang til et toalettrom (WC) med fliser på gulvet og halvflisede vegger. Over flisene er veggene kledd med strie. Taket består av malte plater og har en lampe som lyskilde.

Toalettrommet har en baderomsinnredning med en nedfelt vask og fire skapdører. Det er også et overskap med speil, som er belyst og har en stikkontakt inne i skapet. Toalettet er vegghengt, og rommet har en lufteventil i taket som er koblet til husets sentrale ventilasjonssystem.

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobberrør til alle rom, og det er installert stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert på badet i underetasjen. Hovedstoppekranen er noe treg og vil kreve justering

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

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



stoppekran er treg og trenge smøres

TG 2 Avløpsrør

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med en styringsenhet plassert på råloft, denne er ny av 2025.
Det er også tilluft gjennom lufteventiler over enkelte vinduer og ventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

I stuen i tilbygget er det installert en Toshiba varmepumpe som gir effektiv og god oppvarming til boligen.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.





TG 1 Varmtvannstank

I kjellerboden, bak vaskemaskinen og tørketrommelen, er det plassert to varmtvannsberedere på 150 liter hver, produsert i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Boligen har flere oppvarmingskilder, inkludert varmekabler på gulv i underetasjen, varmefolie under gulvene i første etasje, enkelte elektriske ovner og en varmepumpe i stuen i andre etasje. (varmekilder er ikke funksjonstestet)



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 63 Amp. - Utvidet El-kontroll er gjennomført av GK 13.5 og alle avvik er lukket.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring limt inn i skap

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong antatt til faste masser/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt huset stammer fra de ulike byggeperiodene. Det er observert knotteplast langs deler av grunnmuren, og takvannet ledes bort fra huset gjennom rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av dreneringens alder

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er antatt av betong. Det er støpt dekke i underetasjen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en liten høyde med naturlig avrenning bort fra huset. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedavløpet går gjennom hovedhuset. På badet i underetasjen er det en gråvannsbrønn plassert direkte under dusjbadet, hvor vannet fra dusjen og vaskemaskinene ledes. Brønnen er utstyrt med en pumpe som leder vannet videre til hovedanlegget. Pumpen og anlegget er ikke vurdert nærmere, da dette faller utenfor takstmannens ekspertise. Videre undersøkelser anbefales.

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

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

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

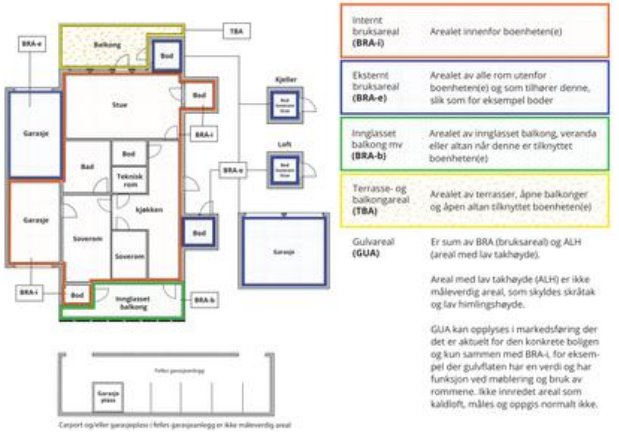
Hva er måleverdig areal?

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

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	88			88	61
Underetasje	100	3		103	
SUM	**188**	**3**			**61**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Soverom, Entré, Spisestue, Stue, Stue 2, Trapperom, Toalettrom		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad, Dusj bad, Gang, Bod, Trapperom	Utvendig bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere 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)
Annet	172	19

Kommentar

Annet	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og Tekniske rom er ført opp som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	28		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furuveien 9 B

Hjemmelshaver
Kiese Jan Opseth

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Furuveien 9B ligger i utkanten av Bekkestua sentrum, i et populært og barnevennlig boligområde. Området er rolig og byr på nærhet til både natur og byliv, med de fleste fasiliteter innen gangavstand. Fra boligen er det kort vei til marka for flotte søndagsturer, samt Bekkestua sentrum som tilbyr alt fra dagligvarebutikker til restauranter og klesbutikker. Gangavstand til Rema 1000 og Hoslejordet gir enkel tilgang til både hverdagslige behov og rekreasjon. Boligen ligger også i nærheten av gode skole- og barnehagetilbud, noe som gjør området attraktivt for familier.

Transportmulighetene er gode med nærmeste bussholdeplass, Øygardveien, kun 600 meter unna. Herfra går bussruter som 150 (Gullhaug/Oslo bussterminal), 150E (ekspressbuss Gullhaug/Nationaltheatret), og 220 (Sandvika/Bekkestua). I tillegg er Bekkestua sentrum et knutepunkt med hyppige avganger for både buss og T-bane.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har idrettsanlegg ved Hosle skole, med tilbud som fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Bekkestua tilbyr svømmehall, treningssentre, Bekkestua Arena og mer, mens Gjønneshallen har kunstgressbane og klatrevegg. Golfentusiaster har kort vei til Haga og Ballerud Golfbane, og for de som foretrekker alpint ligger Kolsås Skisenter i nærheten. Om sommeren frister strendene på Høvik, Fornebu og Kalvøya. Bærumsmarka ligger en kort kjøretur unna, med flotte turstier, sykkelveier, skiløyper og badevann.

Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi på Hosle Senter og søndagsåpne Joker ligger i gangavstand. Bekkestua sentrum tilbyr et variert servicetilbud med butikker, restauranter, vinmonopol, apotek, bakerier og treningssentre. Her kan du kjøpe ferskt brød tidlig på morgenen eller nyte steinovnsbakt pizza på kvelden. Andre tilbud inkluderer legesenter, tannlege, skredder, renseri, post i butikk og bank. Kort kjøreavstand til Sandvika gir tilgang til kulturliv, handlesenteret Sandvika Storsenter og kulturhus. Østerås, Eiksmarka kjøpesenter og CC Vest er også innen rekkevidde.

Furuveien 9B kombinerer det beste fra både byliv og natur, og tilbyr et komfortabelt bomiljø med et bredt spekter av fasiliteter for alle aldre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei eller gate. Fra hovedveien fører en slak bakke opp til huset, som har flere parkeringsplasser foran inngangspartiet.

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.

Om tomten

Felleseiet tomt på 1 784 m². Tomten er i prosess hvor den vil bli skilt ut. Ta kontakt med megler for \mer informasjon om denne prosessen. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Denne seksjonen ble bygd i løpet av 1988 med to tilbygg senere.. Dagens eiere flyttet inn tidlig 1989.
Ta kontakt med megler for informasjon om vedtekter og andre tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
24 000	1994	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
WaterCircles Forsikring ASA	100399001			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kontroll rapport fra El kontroll-			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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 retninglinjer 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.

Furuveien 9 B, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 28
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/HV1058

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

Kiese, Jan Opseth	9578-5993-4-3707652	2025-04-28 12:13:33

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0011/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Opseth Kiese

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1988

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: 100399001
Forsikret i: WaterCircles Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og dusjbad i underetasjen og toalett i 1. etasje ble pusset opp 2009/2010 av Høvik Rørleggerforretning.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innmat i sikringsskapet ble byttet i 2013 av Eltel Networks

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

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres elsjekk 20. mai.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mangler informasjon om hvem som installerte laderen.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Urban. Tilbygg oppført 2002.

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjennomført fra 27.1.2025 til 3.4.2025. Radonova har sendt rapport.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: I fjor var et noen maur inne på våren. Etter at vi sprayet forsvant de.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er gjennomført en tilstandsrapport på huset 17.1.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble gjennomført arealoppmåling av huset i forbindelse med tilstandsrapporten 17.1.2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0011/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kiese, Jan Opseth	**2025-04-28**

Identifikasjon

bankID Kiese, Jan Opseth

SIGNICAT

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

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
7931575:1	2025-04-22
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
1 av 2	2025-04-22
ANTALL SPORFILMER	**MERKING**
2	N/A

VIA
Jan Kiese

RAPPORT ER SENDT TIL
jkiese@hotmail.com

Jan Kiese
Furuveien 9B
1356 Bekkestua
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-04-11**.
De ble analysert **2025-04-16**.

Høyeste årsmiddelverdi

120 Bq/m³

120 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Jan Kiese*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Jan Kiese, Furuveien 9B
1356 Bekkestua

Høyeste måleverdi

160 Bq/m³

160 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
21	*28*	*Tomannsbolig*	*1988*	*Ingen kjeller*

BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:
Støpt grunnmur

DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
100 428 051 [Radtrak³⁸]	*25-01-27 – 25-04-03*		*Stue*	*1*	*Naturlig*	160 ± 22 Bq/m³	**120 Bq/m³**
106 109 994 [Radtrak³⁸]	*25-01-27 – 25-04-03*		*Soverom*	*Sokkel*	*Naturlig*	76 ± 12 Bq/m³	57 Bq/m³

Kommentar til målingen

Oscar Wännerud (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
7931575:1	2025-04-22
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
2 av 2	2025-04-22
ANTALL SPORFILMER	**MERKING**
2	N/A

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

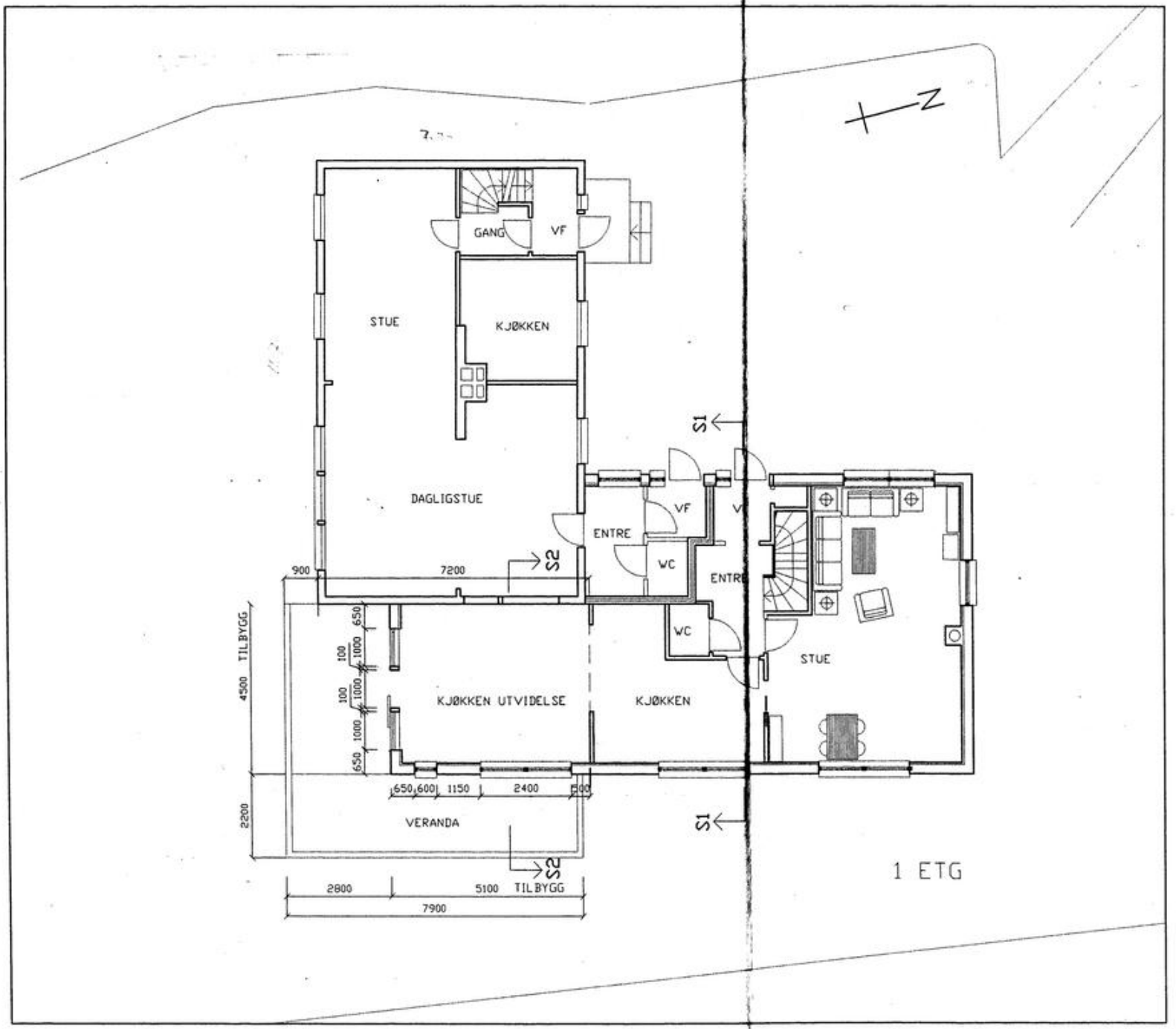
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030


Furuveien
A
B
C
D
E
F
Furuveien 7
17310062
21 / 88
Furuveien 9 B
Furuveien 9 A
Furuveien 5 D
24876500
24876519
24876527
21 / 28
Furuveien 5 A
17310076-1



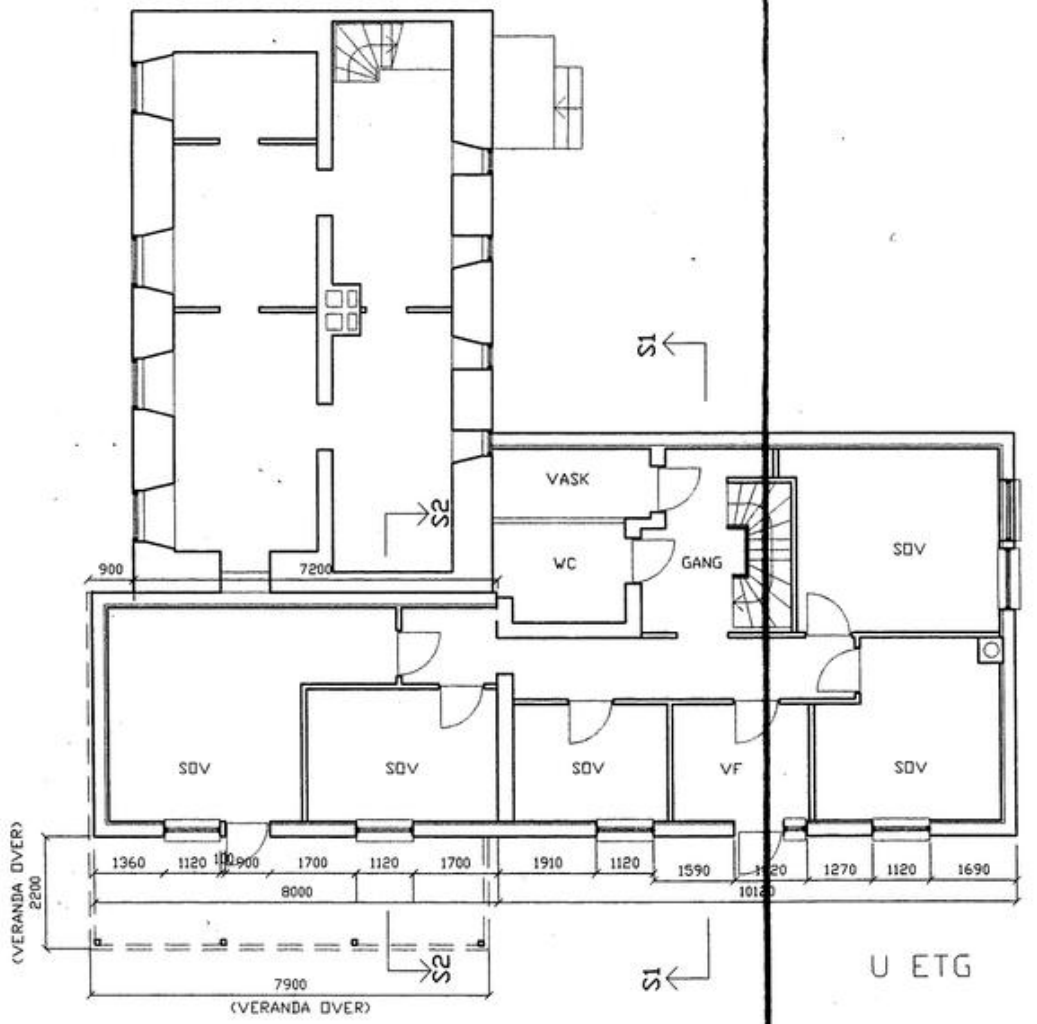
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 0 5 NOV. 2004
J.NR. 04/32606
BILAG 54204

REV.	Avkjl	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

BYGGEMELDING

ARKITEKT SLAATTEN A/S
ARK. M.N.A.L / M.A.U.D.
ANTON TSCHUDISVEI 39
1344 HASLUM
TEL 99647794 / 67589780

JAN KIESE	KKS
	KKS
FURUVEIEN 9 gnr. 21 1344 HASLUM bnr. 28	KKS
ENEBOLIG TILBYGG FORSLAG TIL TILTAK PLAN 1-ETG	10.10.04 1:100
A-07	



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 05 NOV. 2004
J.NR. 04/32606
BILAG 54202

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO	TEGN	KONT

BYGGEMELDING

ARKITEKT SLAATTEN A/S
ARK. M.N.A.L. / M.A.U.D.
ANTON TSCHUDISVEI 39
1344 HASLUM
TEL 99647794 / 67589780

JAN KIESE

FURUVEIEN 9 gnr. 21
1344 HASLUM bnr. 28

ENEBOLIG TILBYGG
FORSLAG TIL TILTAK
PLAN U-ETG

Tegnet av	KKS
Kontrollert av	KKS
Godkjent av	KKS
Dato	10.10.04
Målestokk	1:100
Tegning nr.	A-06

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 28, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Furuveien 9 B, gatenr 1099	**Grunnkrets:**	509	Hosle sør 09
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.05.1994	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/5
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 784,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/28/0/1	0,0
			Mottaker	3201/21/28/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/28/0/1	0,0
			Mottaker	3201/21/28/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:		Avgiver	3201/21/28	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/28/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Annen boligbyg.(sek. reindrift

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furuveien 9 B	H0101	Bolig	139,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	350,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	350,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1925
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6699944			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			130,0		130,0				
H01	2		150,0		150,0				
H02			70,0		70,0				

Kulturminner:

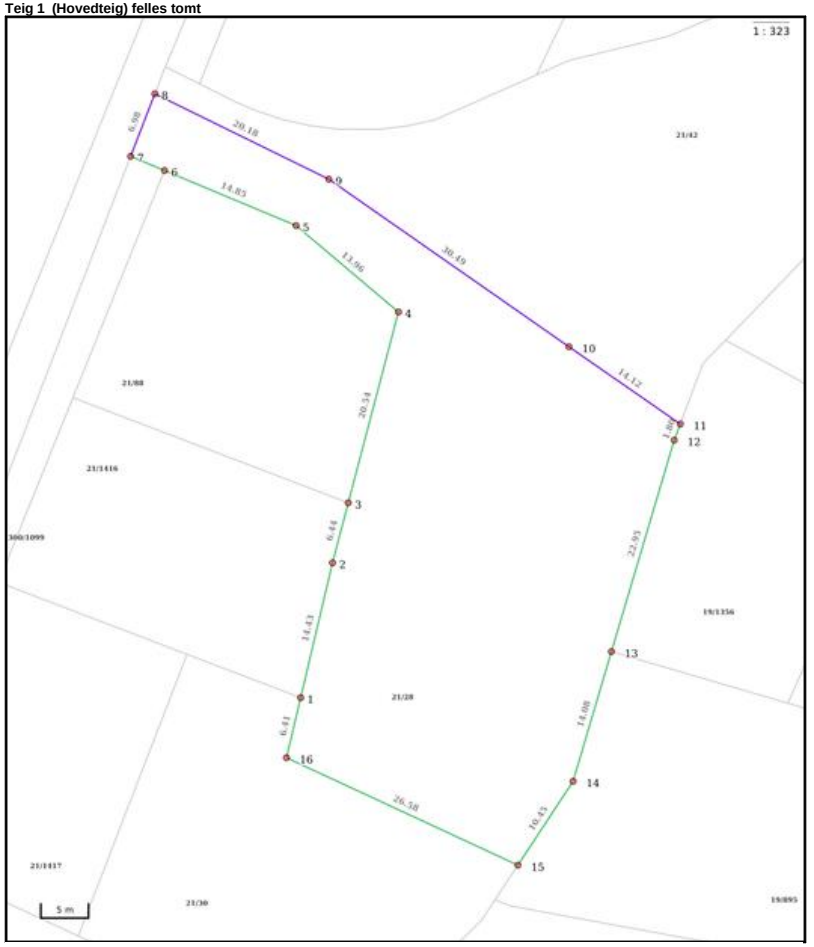
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 28, Seksjonsnummer 2 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 784,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 906,02	588 213,58	14,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 920,31	588 215,61	6,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 926,66	588 216,68	20,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 946,91	588 220,09	13,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 954,91	588 208,65	14,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 959,37	588 194,49	3,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 960,52	588 190,84	6,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 967,23	588 192,76	20,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 960,02	588 211,61	30,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 944,92	588 238,10	14,12m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 937,96	588 250,38	1,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 936,23	588 249,90	22,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 913,73	588 245,38	14,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 899,92	588 242,62	10,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 890,71	588 237,69	26,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 899,67	588 212,67	6,41m	Terrengmålt	13		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:	**21**	Bnr:	**28**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA**						

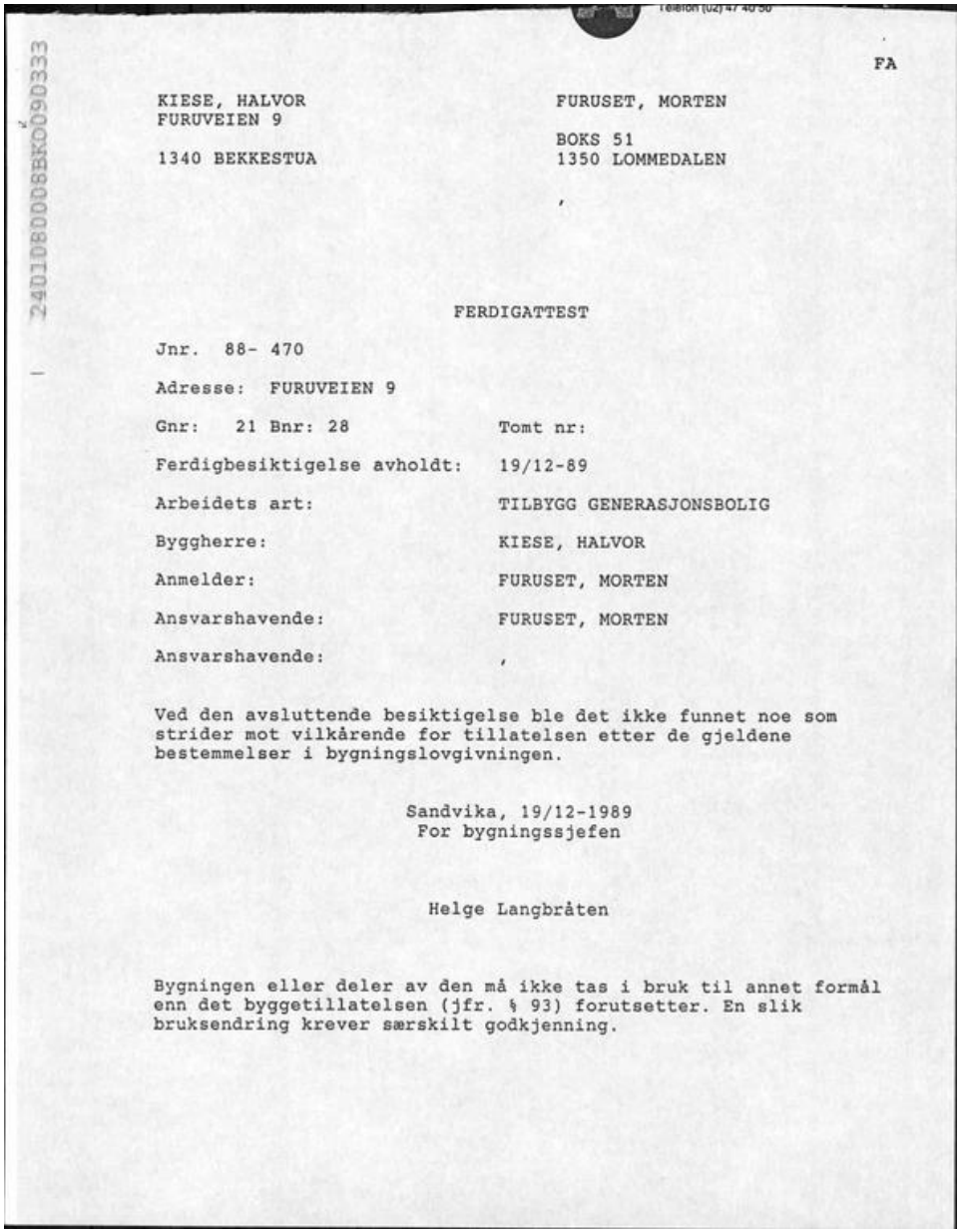
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
1923/1	Enebolig og uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1988/470	Tilbygg generasjonsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1068	Rom under terrasse	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1539	Innsetting av dør i kjellermur, terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1945/33	Ominnreding	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1979/374	Endring av boligbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1951/638	Oljefyringsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2004/9636	Tilbygg	☐	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:



2401080008BKD090333

FA

KIESE, HALVOR
FURUVEIEN 9

1340 BEKKESTUA

FURUSET, MORTEN

BOKS 51
1350 LOMMEDALEN

,

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 470

Adresse: FURUVEIEN 9

Gnr: 21 Bnr: 28 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19/12-89

Arbeidets art: TILBYGG GENERASJONSBOLIG

Byggherre: KIESE, HALVOR

Anmelder: FURUSET, MORTEN

Ansvarshavende: FURUSET, MORTEN

Ansvarshavende: ,

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

Sandvika, 19/12-1989
For bygningssjefen

Helge Langbråten

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

1404080008BKO475839

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

KIESE, JAN
FURUVEIEN 9

1340 BEKKESTUA

AASEN, JOHN RAGNAR

FURURABBEN 8 A
1345 ØSTERÅS

FERDIGATTEST

Jnr. 97-1068

Adresse: FURUVEIEN 9

Gnr: 21 Bnr: 28

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.09.97.

Arbeidets art: ROM UNDER TERRASSE

Byggherre: KIESE, JAN

Anmelder: KIESE, JAN

Ansvarshavende: AASEN, JOHN RAGNAR

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 8. oktober 1997
For sjef planseksjonen

Jasmin Knoph

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
25.01.2005	GBR-21/28, N-531		2004009636	2005002510

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	25.01.2005	197/05

FURUVEIEN 9 - TILBYGG - RAMMETILLATELSE

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

**Søknad om tilbygg godkjennes med plassering som vist på situasjonskart, bilag 54200 og med utforming som vist på tegninger, bilag 54202 og 54204 - 54208.
Høydeplassering er fastsatt til kote for overkant gulv 1.etg.**

Vedlegg "Orientering om vedtak og vilkår" inngår som en del av tillatelsen og må leses nøye.

Arbeidene må utføres i henhold til godkjent dokumentasjon. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen.

ANSVAR OG KONTROLL
Ansvarlige foretak godkjennes ihht søknad om ansvarsrett, bilag 54213. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om.
Kontrollforetakene er ansvarlig for at kontrollen gjennomføres og dokumenteres.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i "forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett" er oppfylt.

IGANGSETTING AV TILTAKET
Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden fremsettes på fastsatt skjema.

Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100m², nybygg med bruttoareal over 200m² eller når den totale avfallsmengden overskrider 2 tonn, må avfallsplan innleveres. *Det bes redegjort for den totale avfallsmengden.*

For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100 m² skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse.

Kvittering på at behandlingsgebyr for rammetillatelsen er betalt skal vedlegges igangsettingssøknaden.

BESKRIVELSE OG VURDERING
Søknaden
Det søkes om utvidelse av kjøkken i form av tilbygg i en etasje oppå eksisterende underetasje/veranda. I tillegg søkes det om veranda på fasade sydøst. Verandaens avstand til nabogrense er 4 meter.
BYA overskrides ikke med omsøkte tiltak.

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert til bolig – frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Furu, Rjnr. 1930-039. Det er ingen bestemmelser til planen. Planen trådte i kraft 29.09.1930. En liten del av eiendommen, 30m², er regulert til vei i reguleringsplan for Furu, Rjnr. 1978-001.
Kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnytting og krav til brukbare uteoppholdsareal kommer til anvendelse. Bebygd areal skal ikke overstige %BYA=20%, brukbare uteoppholdsarealer for tomannsbolig skal være minst 200m² pr. boenhet.

Nabobemerkninger
Det er ikke innkommet nabomerknader.

Bygningssjefens vurdering og konklusjon
Tiltaket er innenfor rammene av reguleringsplanen og bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. pbl §74.2.
Bygningssjefen har ellers intet å bemerke til omsøkte tiltak. Søknaden godkjennes.

Gebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 4000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet iht gjeldende gebyrregulativ §15.

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

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om vedtak og vilkår
Orientering om klagerett
Skriv "nyttige opplysninger"
Godkjente dokumenter, bilag 54200, 54202 og 54204 - 54208
Skjema "Avfallsplan" med veiledning for tiltak som krever avfallsplan

Kopi m/giroblankett ettersendes:
Jan Kiese
Furuveien 9
1344 HASLUM

Vedlegg til rammetillatelsen

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll § 15.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke fremgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt. Kontrollplaner for utførelsen skal sikre at viktige krav i teknisk forskrift blir oppfylt.

Varighet og gyldighet forøvrig
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Tillatelsen med sine vilkår og mulige dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er søkt om. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven med vedtekt med mindre annet er spesielt angitt i begrunnelsen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

Utskriftsdato: 24.06.2025

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.**	21	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	15 112,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	8 677,20 kr
Vann	12 206,27 kr
Sum	**36 251,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	2 stk	5384.19	1/1	0 %	10 768,38 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**11 160,38 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 24.06.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B
Dato: 24.06.2025
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.

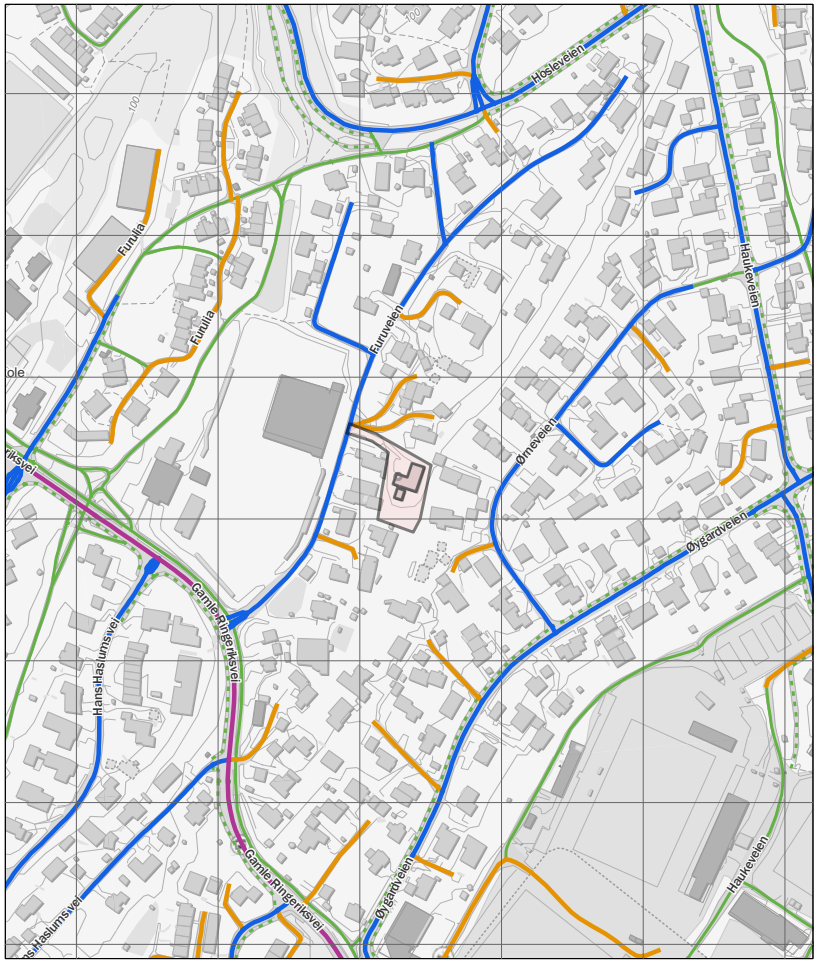
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/06/2025



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 21/28		
Utskriftsdato	24.06.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 24.06.2025

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.**	21	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Furuveien 9B, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 1 782 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978001)

Navn	FURU
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8861/1978001.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1930039 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1930039)
Navn	FURU
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1930
Delarealer	**Delareal** 1 758 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

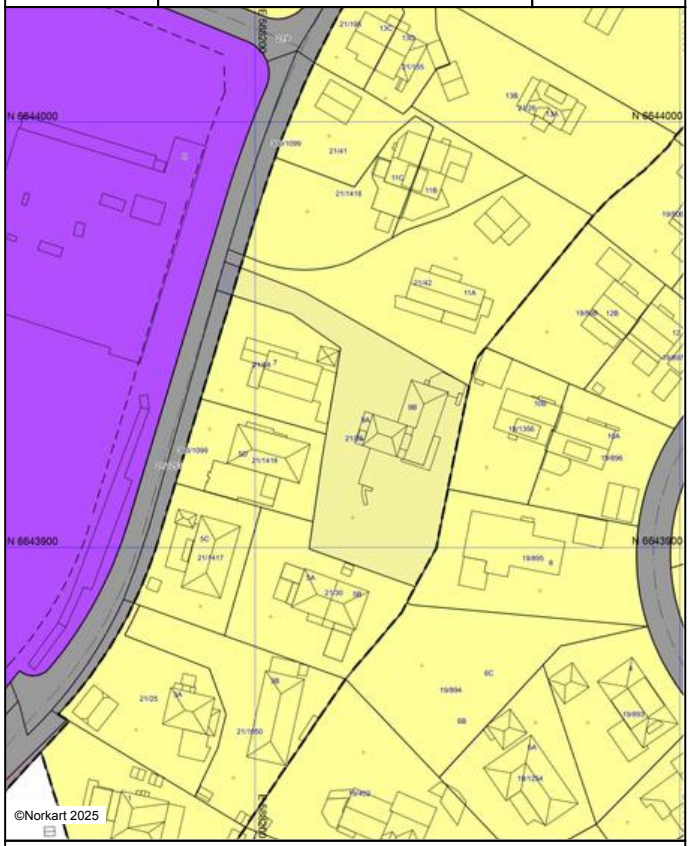
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

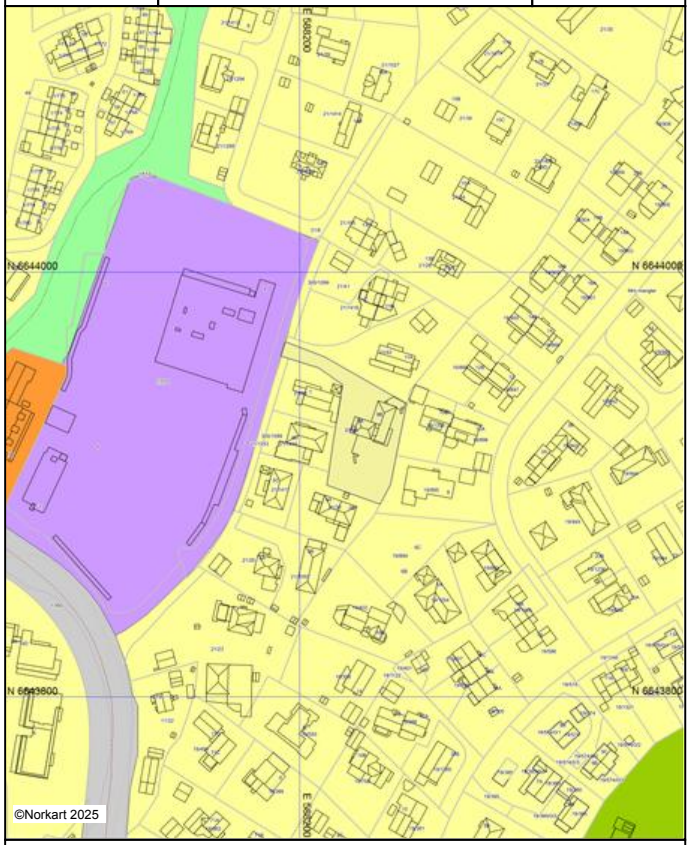
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

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

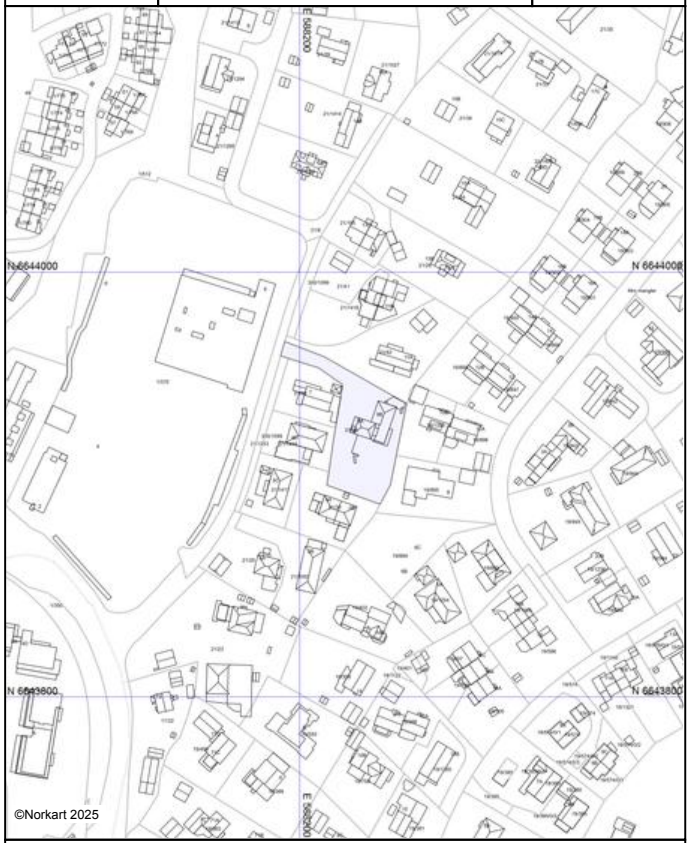
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

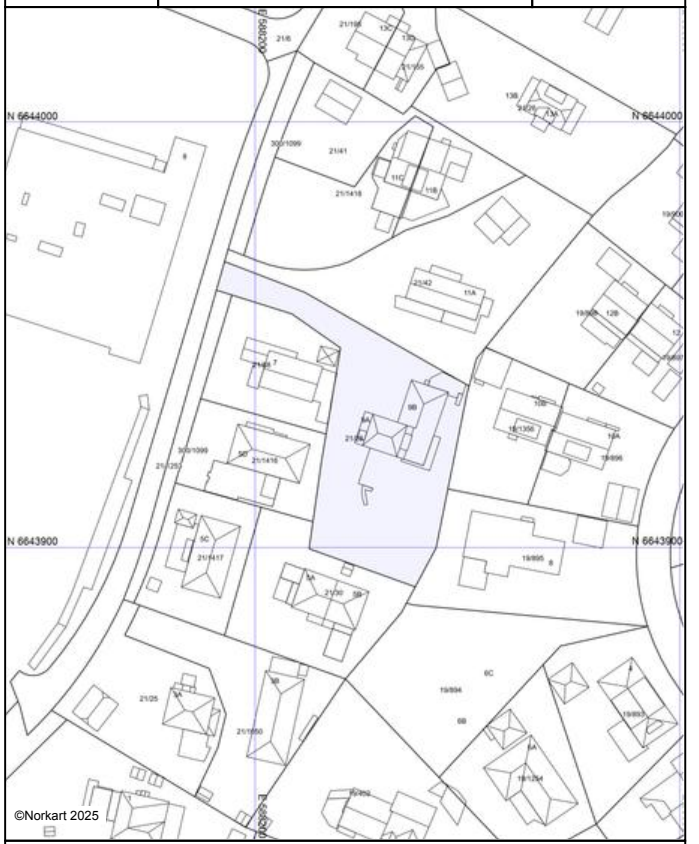
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/28/0/2
Adresse: Furuveien 9B
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

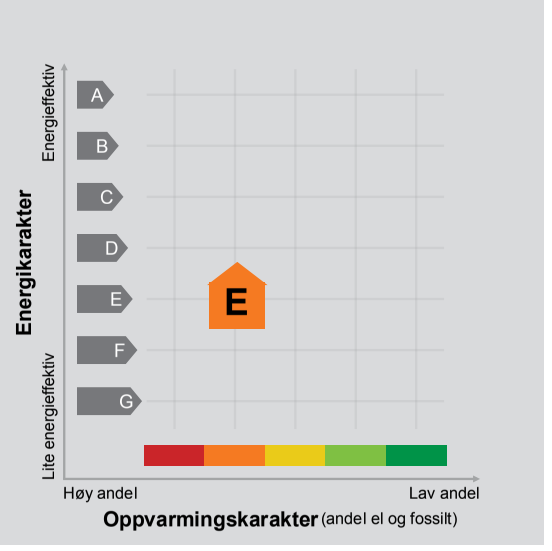


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Furuveien 9B
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6699944
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155517
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Furuveien 9B 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 21, bnr 28, snr 2 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