NORDVIK

Gjønneshagen 87

5 soverom | 185 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Gjønneshagen 87

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
91	Nabolagsprofil
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig over 3 plan – Solrike terrasser - 5 soverom og 2 bad + wc-rom – Bod og carport

Prisantydning	**15 650 000,-**
Omkostninger	**392 630,-**
Totalpris	**16 042 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 113,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gjønneshagen 87 – en lys og moderne bolig med gjennomtenkt planløsning over tre etasjer. Her finner du romslig stue/kjøkken med utgang til to solrike terrasser, fem soverom, to flotte bad og eget toalettrom. Boligen har gode oppbevaringsløsninger, moderne kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, samt delikate flislagte bad med varmekabler. Perfekt for barnefamilier eller de som ønsker fleksible løsninger med god sammenheng mellom inne- og utearealer.

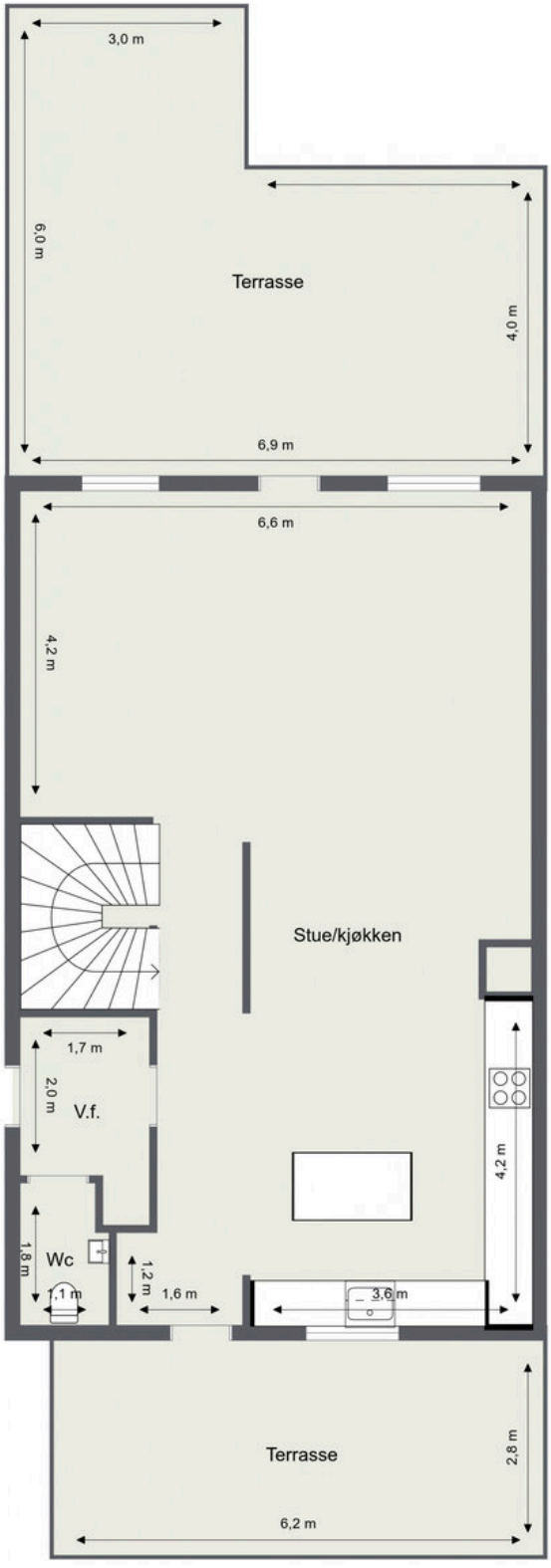
- En lys og meget tiltalende tomannsbolig i tre etasjer
- Praktisk og arealeffektiv planløsning som er godt tilpasset en familie
- 2 solrike terrasser
- 5 soverom, 2 stuer, 2 bad + wc-rom
- Godt med lagringsplass i uteboder
- Carport m/elbillader
- Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bekkestua

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 74 kvm

Gjønneshagen 87

1. Etasje



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































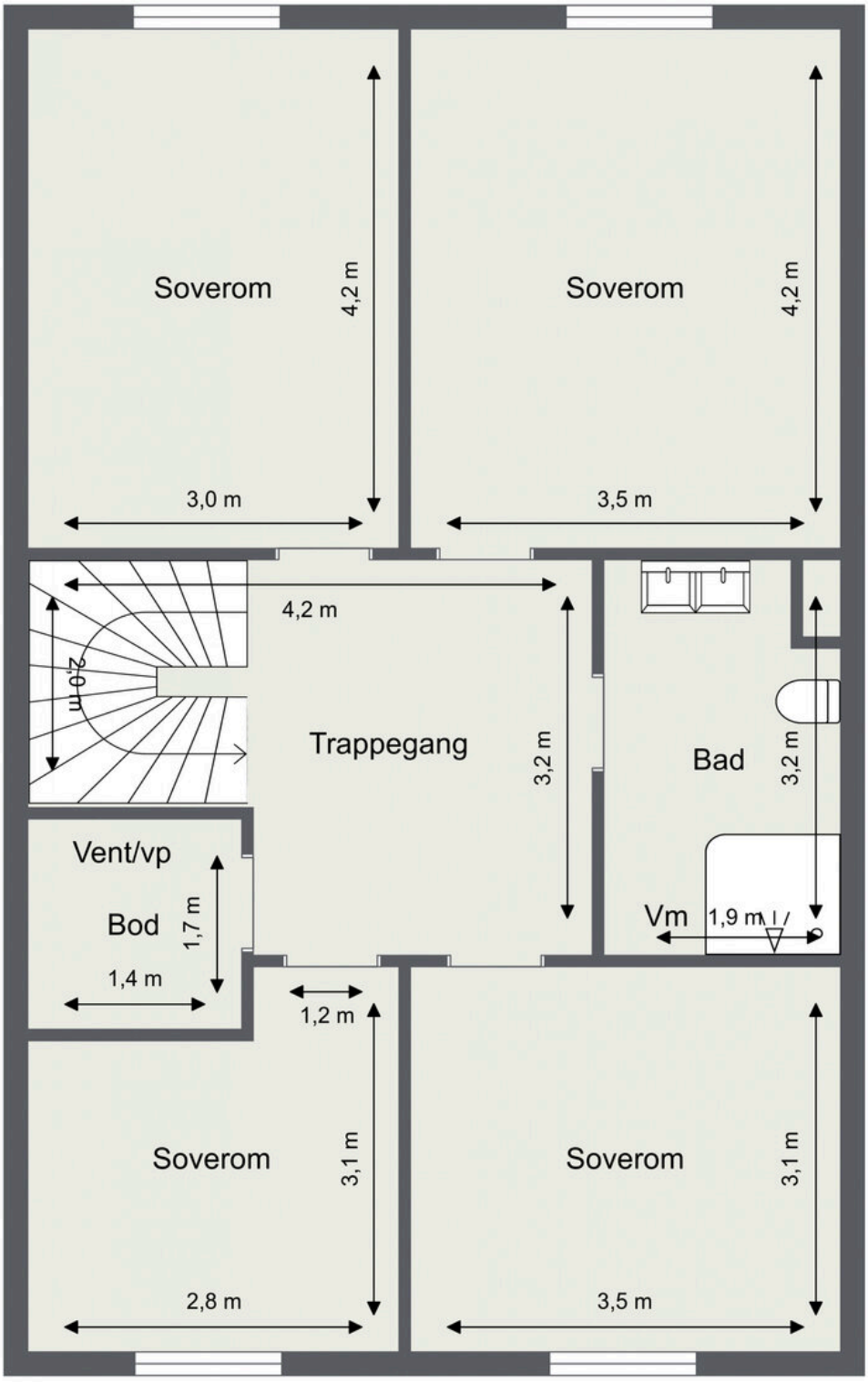


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Gjønneshagen 87

2. Etasje



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






SAMSUNG
10
BOSCH









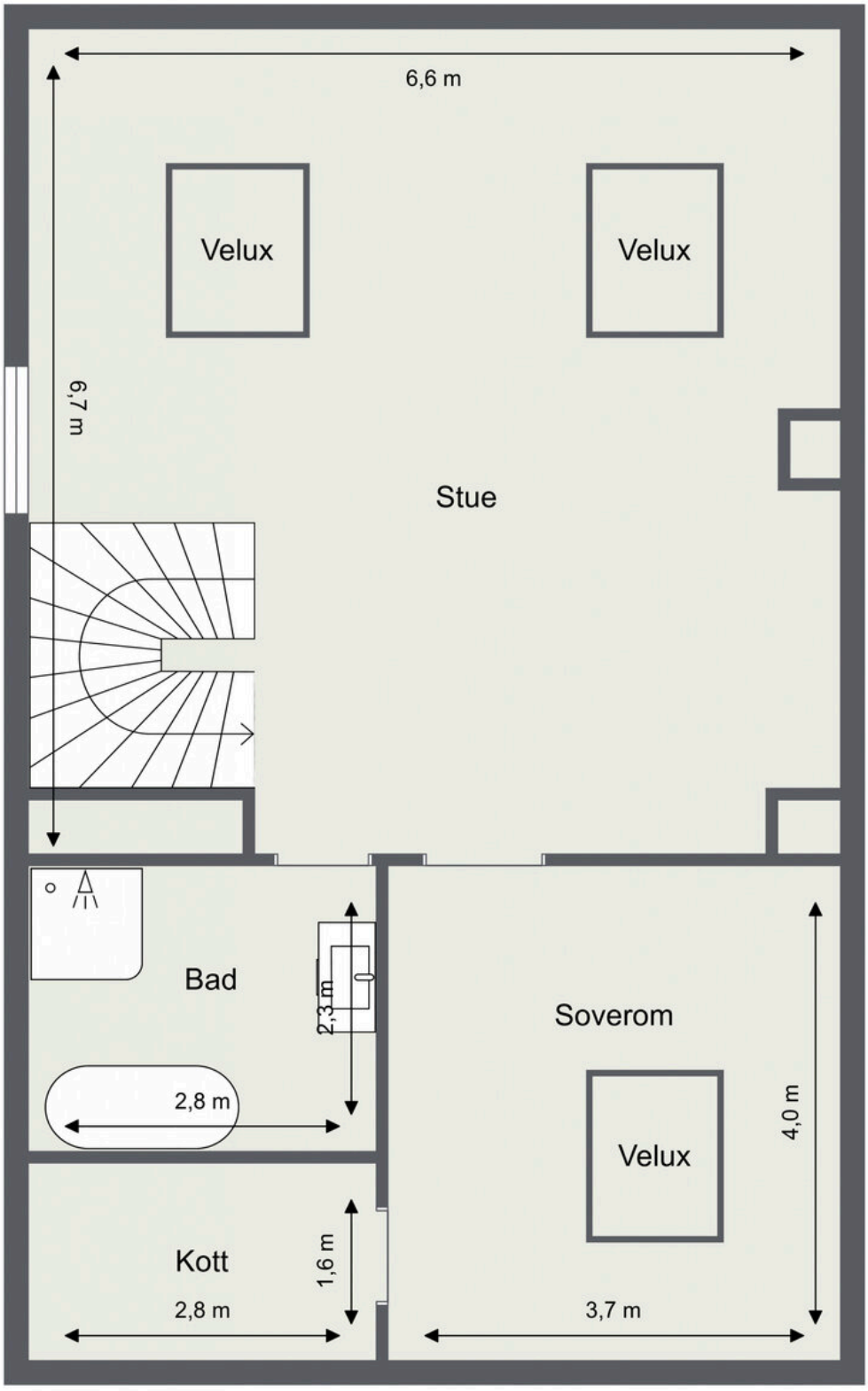


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 74 kvm

Gjønneshagen 87

3. Etasje



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




















Gjønnes
Retning Oslo Direction Oslo


Sognsvann
Ringen
Østerås
Kolsås

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0031/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18, bnr 373 i Bærum kommune

Selgere
Merete Løvstad og Bjørn Tore Sand

Kjøpesum og omkostninger
15 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
391 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
392 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
412 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 042 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 062 330,- (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
2014

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken og bod
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Trapperom, bad og 4 soverom
Total BRA: 71 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue, kott, bad og soverom
Total BRA: 43 kvm.

Bod/carport
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold
Boligen har en svært attraktiv og gjennomtenkt solgang gjennom sommerhalvåret. På kjøkkensiden nyter man morgensol allerede fra ca. kl. 07.00, noe som gir en lys og behagelig start på dagen – perfekt for frokost i solen. Utover dagen beveger solen seg rundt boligen og når stuesiden fra ca. kl. 13.00. Først bader solen sittegruppen mot carporten i varmt ettermiddagslys, før den fra ca. kl. 14.00 også fyller lounge-/hovedsittegruppen på stuesiden med sol. Her kan man nyte gode solforhold helt frem til ca. kl. 20.30–21.00 på sommerkveldene.

Eiendommen har dermed sol gjennom hele dagen i sommerhalvåret, noe som gir optimale forhold for både avslapning og sosiale sammenkomster ute. Også vinterstid er det solforhold, riktignok med naturlig kortere solgang.

Det er montert markiser både på kjøkken- og stuesiden, noe som gir effektiv og fleksibel solskjerming på varme dager og bidrar til et behagelig inneklima året rundt.

Innhold
Boligen har en meget praktisk planløsning fordelt over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Vindfang
- Toalettrom
- Stue/kjøkken
- Bod

2. etasje:
- Trapperom
- Bad
- 4 soverom

3. etasje:
- Stue
- Bad
- Kott
- Soverom

I tillegg er det både redskapsbod, sportsbod, biloppstillingsplass og carport.

Standard
Velkommen inn! Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning over flere etasjer, med gode romstørrelser og fine sammenhenger mellom oppholdsrom og private soner. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og flere uteplasser forlenger oppholdsarealene i sommerhalvåret. Planløsningen egner seg godt både for barnefamilier og for dem som ønsker fleksible romløsninger tilpasset ulike behov.

Stue | Romslig og luftig stue- og kjøkkenløsning med åpen planløsning som gir gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og skaper en behagelig atmosfære i rommet.
Kjøkkenet er praktisk plassert langs vegg og i tilknytning til kjøkkenøy, noe som gir god arbeidsflyt og en sosial løsning mot stuedelen. Fra stue/kjøkken er det utgang til to terrasser på hver sin side, som gir svært gode sol- og uteoppholdsforhold gjennom dagen.

Planløsningen oppleves som svært funksjonell og sosial, med god sammenheng mellom inne- og utearealer – perfekt for både hverdagsliv og selskap.

Kjøkken | Moderne og innbydende kjøkken med glatte fronter og frittstående kjøkkenøy som gir rikelig med arbeidsflate og en sosial sone for både hverdag og selskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vinskap. Ventilator med avtrekk ut. Deler av kjøkkeninnredningen, inkludert kjøkkenøy, er av nyere dato.

Bad 3. etasje | Delikat fliselagt bad med gjennomtenkte og påkostede løsninger. Badet er innredet med servant, veggmontert wc, badekar samt separat dusjsone. Fliselagte vegger, malt himling og fliselagt gulv med varmekabler. Nedsenket dusjsone med dusjvegger i glass og regnfallsdusj. Innredning med glatte fronter og speil med integrert belysning.

Bad i 2 etasje | Pent og funksjonelt fliselagt bad med god plass og praktisk planløsning. Badet har dusj med regnfallsdusj, to servanter, veggmontert wc samt opplegg for vaskemaskin. Fliselagte vegger, malt himling og fliselagt gulv med varmekabler. Nedsenket dusjsone med dusjvegger i glass. Glatt baderomsinnredning og speil med belysning.

Toalettrom | Separat og praktisk toalettrom med veggmontert wc og servant. Det er vannbåren gulvvarme som gir ekstra komfort.

Soverom | Boligen har totalt fem soverom med gode størrelser og fleksible bruksområder. fire av soverommene er plassert i 2. etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig løsning. Disse rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det siste soverommet ligger i 3. etasje og er adskilt fra de øvrige, noe som gir en mer skjermet og rolig beliggenhet. Dette rommet har god plass til seng og garderobeløsning og kan benyttes etter behov.

———————————————————

Innvendige overflater |
Det er gulv med parkett, fliser og belegg.
Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er vannrør av type rør i rør opplegg.
Det er avløpsrør i plast.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner i boligen.
Det er kombinert varmepumpe/bereder og ventilasjonsaggregat i boligen.
Det er vannbåren gulvvarme i 1 etasje i boligen.
Det er i hovedsak el-anlegg fra byggeåret, men det er utført elarbeider på bad i 3 etasje i 2017 i boligen.

Parkering
Parkering for to biler på egen grunn. Parkering i carport med elbillader, samt biloppstillingsplass foran carport.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at det er gjort følgende oppgraderinger/påkostninger på boligen:
- Soverom, bad og kott i 3 etg.
- Oppgradering bad i 1 og 2 etg
- Markiser kjøkken og stueside
- Kjøkkenøy, vinskap + ekstra kjøkkeninnredning
- Skyvedører alle soverom i 2 etg samt vindfang 1 etg
- Lader til el bil i carport
- Oljet boligen i 2025

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: Bærum VVS - nye vasker, speil, dusjfronter bad 1 og 2 etg JarTek AS - bad 3 etg, etablering

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JarTek AS - 3 etg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JarTek AS - 3 etg.

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
Eventuell kommentar: Kun normalt vedlikehold

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: Brødrene Kolstad AS - El lader Carport JarTek AS - varmekabler lys bad 3 etg Guriby AS - supplerende utelamper Brødrene Kolstad AS - Markiser Guriby AS - Skifte lysarmatur kjøkken + vinskap og armatur skuff kjøkken

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Platting og skjermvegger uteplass

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Markise på stueside virker motorisk helt korrekt, men styringsrele mellom markise og fjernkontroll fungerer ikke som intendert. Dette innebærer at man fra tid til annen må reprogrammere fjernkontroll evt kjøre markisen manuelt. Dette er feilsøkt av elektriker, men feil ikke funnet. Må påregnes evt å anskaffe ny fjernkontroll og/eller styringsrele fra Somfy

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? Ved ferdigstillelse av bolig antagelig i 2014 av utbygger - Skanska. Ligger ved i boligmappe.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i treverk med liggende kledning på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 3-lags glass og saltak tekket med papp. Det er støpt dekke i 1 etasje, og ellers etasjeskillere med trebjelkelag.
Bod med støpt dekke, trevegger med panel på fasader, pulttak tekket med papp, strøm/lys.
Bod/carport med støpt dekke, trevegger med liggende kledning, pulttak tekket med papp, strøm/lys og ladeboks til el-bil.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Dører: Terrassedører er montert for lavt i forhold til høyde på terrasse. Det er anbefalt av byggforsk at disse monteres høyere.

Innvendig |
- Overflater: Det er stedvis bom under gulvfliser, slitasje og glipper på parkettgulv, riss, mindre glipper på overflater m.m.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Det er noe knirk i trapp.
- Innvendige dører: Det er stedvis slitasje/merker i dører, enkelte dører som må justeres m.m.

Tekniske installasjoner |
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eier opplyser om feil med styringsrele på elektrisk markise på terrasse på stueside.

Tomteforhold |
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ingen TG3.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Alle hvitevarer integrert i kjøkken + kjøleskap/ fryser | Følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper spisestue
- Taklampe master bedroom

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 860 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 113,- pr. mnd.
Inkluderer: Utgiftene betales kvartalsvis, faktura ligger på ca. 3.340,- pr kvartal (1113.33 pr mnd).
Fellesutgiftene inkluderer: løpende drift og vedlikehold av fellesarealene i huseierforeningen, samt snørydding og strøing.

Kommunale avgifter
Kr 17 245,-pr. 2025

Avløp: kr. 9293,52,-
Vann: kr. 7951,68,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 000,- pr år fra Gjensidige.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 750,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 092 443,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 132 062,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gjønnes Huseierforening, orgnr. 915385230

Om sameiet
Sameiet består av 50 seksjoner.
Gjønnes Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915385230, og ligger i BÆRUM kommune.

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes interesser knyttet til drift og praktisk vedlikehold av fellesareal. Fellesareal (gnr. 18, bnr. 390 i Bærum kommune) består av grønt- og lekeareal, veier og parkeringsplasser.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiet har ingen revisor.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Huseierforeningens vedtekter er vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det organiseres dugnad to ganger i året. Frivillig/ valgfri felles tidspunkt for de som kan/vil vår og høst.
Nåværende eier har vedlikeholdt eget areal med avgrensning til fellesareal.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Forsikringsselskap: gjensidige
Polisenr. Polise/avtale-nummer: 90315339

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 302 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet tomt, og to solrike og idylliske uteområder/ terrasser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gjønneshagen 87 har en svært attraktiv og effektiv beliggenhet på Bekkestua i Bærum – sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket i et veletablert og familievennlig boligområde. Her bor man i et stille og trygt nabolag med en fin miks av familier i etableringsfasen og veletablerte beboere.

Eiendommen ligger kun 3–5 minutters gange fra Gjønnes T-banestasjon, med ca. 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. I tillegg er det kort vei til Bekkestua bussterminal, noe som gir svært gode kollektivforbindelser i hverdagen.

Bekkestua sentrum ligger kun ca. 5 minutters gange unna og byr på et bredt servicetilbud med butikker, dagligvare, vinmonopol, restauranter og kafeer. Her finner man blant annet Bekkestua Senter, samt flere treningssentre og et variert detaljhandelstilbud.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med skoler og idrettsanlegg for aldersgruppen 6–18 år i umiddelbar nærhet, blant annet Nadderud idrettsanlegg. Området byr også på flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Gjønnesparken ligger like ved, med opparbeidede gangstier, treningsapparater og lekeområde for de minste – perfekt for både korte lufteturer og familieaktiviteter.

Tur- og fritidsmulighetene er mange. Det er fine sykkelmuligheter til Sandvika, flotte turområder rundt Haslum og Eiksmarka, og kort vei til marka via Øverland og videre innover mot Sørkedalen. For golfinteresserte er det kort vei til Haga Golfklubb og anleggene i Lommedalen. Kolsåstoppen er et populært turmål i gangavstand, mens Kolsåsbakken byr på alpinmuligheter vinterstid. Det er også en kort biltur til skiløyper i Fossum og turterreng i Sørkedalen.

Dette er med andre ord en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – sentral og effektiv hverdag med nærhet til kollektivtransport og servicetilbud, samtidig som man har umiddelbar tilgang til grøntområder, idrettsanlegg og flotte turmuligheter året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig med carporter datert 15.05.2019.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 302 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012006
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012006)
Navn GJØNNES GÅRD
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.2012
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10020/2012006.pdf
Delarealer Delareal 302 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn 2B1

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

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

3201/18/373:
20.04.2015 - Dokumentnr: 337944 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.05.2014 - Dokumentnr: 428599 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:18 Bnr:336

01.01.2020 - Dokumentnr: 1178377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:18 Bnr:373

01.01.2024 - Dokumentnr: 42577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:18 Bnr:373

16.06.2014 - Dokumentnr: 485349 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelser om bruk av gjesteparkeringsplasser.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Boliger i huseierforeningen har rett til bruk av 5 p-plasser på sameiets tomt.

16.06.2014 - Dokumentnr: 485397 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om plassering og bruk av avfallsanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 200,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto, drone, kveld og dagbilder. kr. 13 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 22000 - 27000 kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 240 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 18, bnr. 373

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2137 **Referansenummer:** YW9722

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i treverk med liggende kledning på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 3-lags glass og saltak tekket med papp.

Bolig med normalt god standard fra byggeåret.
Boligen har bl.a. terrasser, kjøkken med hvitevarer, fliselagte bad med varmekabler, vannbåren gulvvarme i flere rom m.m.

Boligen er påkostet med flere kjøkkenskap og kjøkkenøy, fliselagt bad i 3 etasje, innredet soverom i 3 etasje m.m.

Det er ellers original taktekking, dører, vinduer, gulv, røropplegg, ventilasjonanlegg/varmepumpe/bereder, el-anlegg, trapper toalettrom, bad i 2 etasje m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av papp fra byggeåret på boligen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.
Det er trevegger med liggende kledning fra byggeåret på boligen.
Normal slitasje.
Saltak med antatte tresperrer og lett undertak. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er vinduer med 3-lags isolerglassruter fra byggeåret.
Det er malt ytterdør med kodelås, og terrassedører med glass fra byggeåret i boligen.
Det er treterrasser ut fra stue og ut fra kjøkken i 1 etasje

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med parkett, fliser og belegg. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er støpt dekke i 1 etasje, og ellers etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er innvendig trapp med eiketrinn og malte vanger.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje
Fliselagt bad fra 2014 med dusj, 2 servanter, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler i rommet .
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenet, dusjvegger er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i 3 etasje
Fliselagt bad fra 2017 med dusj, servant, badekar og veggmontert wc. Det foreligger dokumentasjon fra håndtverkere på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastaluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet.
Dusjsone er nedsenket, det er dusjvegg i glass og regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet .
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vinskap.
Kjøkkenet har frittliggende kjøkkenøy. Deler av kjøkkenet, og kjøkkenøy er noe nyere.
Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med veggmontert wc og servant. Det er vannbåren varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen.
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner i boligen.
Det er kombinert varmepumpe/bereder og ventilasjonsaggregat fra byggeåret i boligen.
Det er vannbåren gulvvarme i 1 etasje i boligen.
Det er i hovedsak el-anlegg fra byggeåret, men det er utført el-arbeider på bad i 3 etasje i 2017 i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenerende masser under boligen fra byggeåret.
Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.
Det er støttemur i granitt på eiendommen.
Det var ikke mulig å kontrollere helling på terreng, da det var snø på befaringen.
Det er utvendige vann og avløpsrør fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Originale tegninger stemmer ikke med dagens inndeling av bolig. Det er laget soverom og bad i 3 etasje i 2017.

Bod

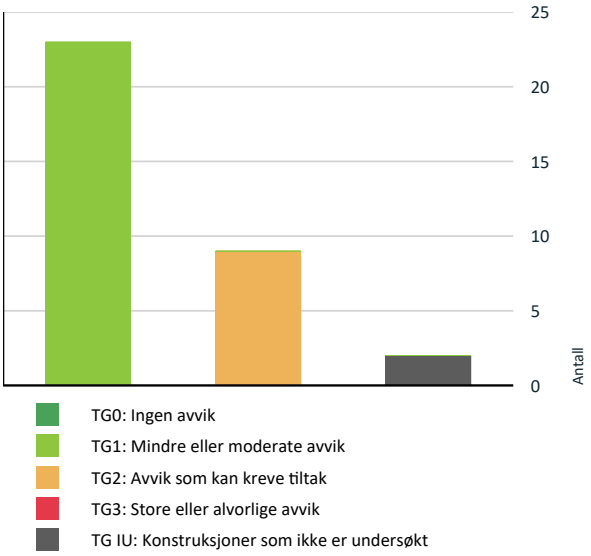
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod/carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er trevegger med liggende kledning fra byggeåret på boligen.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det er anbefalt av byggforsk at panel monteres høyere/at det monteres beslag.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med antatte tresperrer og lett undertak. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med 3-lags isolerglassruter fra byggeåret.

TG 2 Dører

Det er malt ytterdør med kodelås, og terrassedører med glass fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedører er montert for lavt i forhold til høyde på terrasse. Det er anbefalt av byggforsk at disse monteres høyere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring må påregnes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er treterrasser ut fra stue og ut fra kjøkken i 1 etasje

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

Eier opplyser om feil med styringsrele på elektrisk markise på terrasse på stueside.

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

Eier opplyser at det må påregnes utskifting av styringsrele/fjernkontroll.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er gulv med parkett, fliser og belegg. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bom under gulvfliser, slitasje og glipper på parkettgulv, riss, mindre glipper på overflater m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke i 1 etasje, og ellers etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig trapp med eiketrinn og malte vanger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje/merker i dører, enkelte dører som må justeres m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2014 med dusj, 2 servanter, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på oppbygging av rommet.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler i rommet .

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Halve levetid for membranen på baderommet nærmer seg.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenet, dusjvegger er i glass og det er regnfallsdusj.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

3 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2017 med dusj, servant, badekar og veggmontert wc. Det foreligger dokumentasjon fra håndtverkere på oppbygging av rommet.

Årstall: 2017





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastaluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket, det er dusjvegg i glass og regnfallsdusj.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet .

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vinskap. Kjøkkenet har frittliggende kjøkkenøy. Deler av kjøkkenet, og kjøkkenøy er noe nyere.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med veggmontert wc og servant. Det er vannbåren varme i gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner i boligen.

TG 2 Varmesentral

Det er kombinert varmepumpe/bereder og ventilasjonsaggregat fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i 1 etasje i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er i hovedsak el-anlegg fra byggeåret, men det er utført el-arbeider på bad i 3 etasje i 2017 i boligen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på el-anlegg anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er drenerende masser under boligen fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemur i granitt på eiendommen.

TG IU Terrengforhold

Det var ikke mulig å kontrollere helling på terreng, da det var snø på befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utvendige vann og avløpsrør fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med støpt dekke, trevegger med panel på fasader, pulttak tekket med papp, strøm/lys.

Bod med normal standard.

Dør, dørhåndtak og lås til dør går tregt. Kledning er ført for nært grunnen. Utbedring må påregnes.

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

Bod/carport



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod/carport med støpt dekke, trevegger med liggende kledning, pulttak tekket med papp, strøm/lys og ladeboks til el-bil.

Det er treg dør til bod. Kledning er ført for nært grunnen. Utbedringer må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	71			71	51		71
2 Etasje	71			71			71
3 Etasje	43			43		28	71
SUM	**185**				**51**	**28**	**213**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, bod		
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
3 Etasje	Stue, kott, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Originale tegninger stemmer ikke med dagens inndeling av bolig. Det er laget soverom og bad i 3 etasje i 2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Merete Løvstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	18	373		0	302.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjønneshagen 87

Hjemmelshaver
Sand Bjørn Tore, Løvstad Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Gjønnes i Bærum.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, heller, støttemur m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW9722

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sand, Bjørn Tore	9578-5999-4-1720584	2026-02-15 15:58:52
Løvstad, Merete	9578-5999-4-1150396	2026-02-15 16:02:03

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
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Merete Løvstad, Bjørn Tore Sand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90315339
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Bærum VVS - nye vasker, speil, dusjfronter bad 1 og 2 etg JarTek AS - bad 3 etg, etablering

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JarTek AS - 3 etg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JarTek AS - 3 etg.

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

Eventuell kommentar: Kun normalt vedlikehold

---

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: Brødrene Kolstad AS - El lader Carport JarTek AS - varmekabler lys bad 3 etg Guriby AS - supplerende utelamper Brødrene Kolstad AS - Markiser Guriby AS - Skifte lysarmatur kjøkken + vinskap og armatur skuff kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Platting og skjermvegger uteplass

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Markise på stueside virker motorisk helt korrekt, men styringsrele mellom markise og fjernkontroll fungerer ikke som intendert. Dette innebærer at man fra tid til annen må reprogrammere fjernkontroll evt kjøre markisen manuelt. Dette er feilsøkt av elektriker, men feil ikke funnet. Må påregnes evt å anskaffe ny fjernkontroll og/eller styringsrele fra Somfy

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved ferdigstillelse av bolig antagelig i 2014 av utbygger - Skanska. Ligger ved i boligmappe.

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: 56-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Løvstad, Merete	**2026-02-15**	**Sand, Bjørn Tore**	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Løvstad, Merete

Identifikasjon

bankID Sand, Bjørn Tore

Signicat

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

3 gjesteparkeringsplasser vil bli etablert på felleseiendommen. I tillegg vil det bli tinglyst rett til 5 gjesteparkeringsplasser på felt 3, der det planlegges leilighetsbebyggelse. Inntil disse er permanent etablert, vil det tilrettelegges midlertidige gjesteparkeringsplasser.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 6
Medlemskap

Foreningens 50 medlemmer ("Medlemmene") består av eierne av Boligeiendommene Gnr. 18, bnr. 339 t.o.m. 388. Dersom det er flere eiere av én boligeiendom, regnes eierne samlet som ett medlem.

Det pliktige medlemskapet i Foreningen følger av tinglyst erklæring på boligeiendommene.

Ethvert salg eller bortleie av en av Boligeiendommene skal meldes skriftlig til Foreningens forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Medlemmet plikter å informere ny eier om plikten til å være medlem i Foreningen, samt å gi de nødvendige opplysninger til Foreningens forretningsfører

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmets ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har også møte- og talerett. Et medlem kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

VEDTEKTER
for
GJØNNES HUSEIERFORENING
Sist endret på årsmøtet april 2022

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Gjønnes Huseierforening, heretter" Foreningen".

Alle Medlemmene i Foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstanden mv.

§ 2
Formål

Formålet med Foreningen er å ivareta og fremme Medlemmenes felles interesser knyttet til området def inert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglige drift av felles areal/eiendom. Videre vil Foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

§ 3
Foreningens geografiske område

Velforeningens område er definert slik:

Eiendommen gnr. 18, bnr. 390, i Bærum kommune, heretter "Felleseiendommen" består av fellesareal, og ligger i realsameie mellom henholdsvis 50 boligeiendommer heretter "Boligeiendommene" på området Gjønnes.

Felleseiendommen består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer

Veien i mellom Boligeiendommene og blokkbebyggelsen på naboeiendommen(e) gnr. 18, bnr. 336, er fradelt som en egen eiendom med gnr. 18, bnr. 389, og ligger i et tingsrettslig sameie mellom foreningen og naboeiendommen (e). Foreningen og naboeiendommen(e) skal stå for drift og vedlikehold av denne veien sammen og dekke kostnadene med en lik andel. Denne forpliktelsen vil bli tinglyst på Felleseiendommen og naboeiendommen(e).

Kart som viser Felleseiendommen, Boligeiendommene og felles adkomstvei med naboeiendommen er inntatt som vedlegg 1.

§ 4
Fysisk bruk av Felleseiendommen mv.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Gjesteparkering;

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår f lest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig f lertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være en av Medlemmene eller tilhøre deres husstand.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret tref fe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig f lertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak tref fes med alminnelig f lertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.
Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Styret representerer Medlemmene.

I saker som gjelder Medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Medlemmene på samme måte som i styret.

§ 13
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for Felleseiendommen.

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle Medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Medlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av Medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

Hvert av Medlemmene har en stemme. Ved avstemninger regnes f lertallet etter avgitte stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som f lertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.: Vedtekter Gjønnes Huseierforening Side 4 av 7 a) endring av vedtektene b) omgjøring av Felleseiendommen, herunder bruksendring, oppføring av bebyggelse, endret bruksfordeling eller endring av Felleseiendommens grenser c) rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Medlemmene det gjelder: a) at enkelte av Medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Protokoll til årsmøte 2025 for GJØNNES HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 915385230

Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, Bekkestua Bibliotek - Salen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

1. Valg av møteleder

Åse-Line Eide er valgt. Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Dagfinn Teigland fører protokoll. Kathrine Hool Egge og Thomas Pedersen signerer. Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes. Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000. Vedtatt.

7. Hjertestarter

Styret bes besørge installasjon av hjertestarter, kostnadsramme opp til kr 40.000,- eks mva. Vedtatt med 7 stemmer for.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år): Taran Enger-Mår

Styremedlem (2 år): Magnus Knap

Styremedlem (1 år) (suppleringsvalg): Marius Hol

Varamedlem (1 år): Anete Solgaard

Åse Line Dysvik Eide Kathrine Hool Egge Thomas Langeland Pedersen

Transaction 09222115557543082627 Signed ÅLDE, KHE, TLP

skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 15

Overgangsregler frem til samtlige boliger på Trinn 1 og Trinn 2 er ferdigstilt

Skanska Bolig AS ferdigstiller Felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv.

Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Skanska Bolig AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til de øvrige Medlemmenes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre. Videre må Skanska Bolig AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av kjøreveier som de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på Trinn 1 og Trinn 2 er overtatt og foreningen er opprettet/fellesarealer er overlevert

Verification

Transaction 09222115557543082627

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Verification

Transaction 09222115557543082627

Document

Protokoll_GJØNNES_HUSEIERFORENING_2025_vFinal
Main document
1 page
Initiated on 2025-03-31 19:36:17 CEST (+0200) by Dagfinn Teigland (DT)
Finalised on 2025-03-31 21:53:45 CEST (+0200)

Initiator

Dagfinn Teigland (DT)
Schibsted Top Root account
dagfinn.teigland@schibsted.com

Signatories

Åse Line Dysvik Eide (ÅLDE)
aaseline.eide@gmail.com
+4790730846

bankID

Åse Line Dysvik Eide

The name returned by Norwegian BankID was "Åse Line Dysvik Eide"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-02-18 09:54:28 CET (+0100)
Signed 2025-03-31 21:53:45 CEST (+0200)

Kathrine Hool Egge (KHE)
kathrine_egge@hotmail.com
+4795236222

bankID

Kathrine Hool Egge

The name returned by Norwegian BankID was "Kathrine Hool Egge"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-04-25 12:49:14 CEST (+0100)
Signed 2025-03-31 21:25:04 CEST (+0200)

Thomas Langeland Pedersen (TLP)
thomape@gmail.com
+4790566179

bankID

Thomas Langeland Pedersen

The name returned by Norwegian BankID was "Thomas Pedersen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-01-26 07:24:59 CET (+0100)
Signed 2025-03-31 20:20:51 CEST (+0200)

Velkommen til årsmøte i GJØNNES HUSEIERFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Bekkestua Bibliotek - Salen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hjertestarter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GJØNNES HUSEIERFORENING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7528
GJØNNES HUSEIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Åse-Line Elde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Dagfinn Teigland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-7528 Gjønnes Huseierforening for 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 -7528 - Gjønnes Huseierforening.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 7

Hjertestarter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at foreningen skulle anskaffe en hjertestarter. Styret har i etterkant innhentet tilbud fra ulike leverandører og vært i dialog med Gudiby angående installasjon. Årsmøtet godkjente en kostnadsramme på kr 20.000,- for anskaffelsen, men denne summen har vist seg ikke å være tilstrekkelig for å dekke utgifter til varmeskap, installasjon og strøm.

Basert på innhentede tilbud og samtaler med installatører anslår Styret at kostnadsrammen for hjertestarter må økes til kr 40.000,-

Styrets innstilling

Styret mener hjertestarter er et viktig initiativ for fellesskapet i huseierforeningen og anbefaler derfor å øke kostnadsrammen.

Forslag til vedtak

Styret bes besørge installasjon av hjertestarter, kostnadsramme opp til kr 40.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og ett styremedlem har nå sittet i to år og det er tid for bytte. Gjenværende styremedlem (Taran) har sagt seg villig til å ta på seg styreleder-vervet. Magnus Knap har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem for 2 år. Dette innebærer at det mangler ett styremedlem for ett år og ett varamedlem for ett år. Forhåpentligvis vil en kandidat melde seg før årsmøtet (eller på møtet). Ta gjerne kontakt med Karl Olav i valgkomitéen på karlolavboe@gmail.com.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Taran Enger-Mår

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Knap

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Navn Navnesen3

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse-Line Dysvik Eide	Gjønneshagen 51
Styremedlem	Taran Enger-Mår	Gjønneshagen 29
Styremedlem	Dagfinn Teigland	Gjønneshagen 105
Varamedlem	Anette Solgaard	Gjønneshagen 127

Valgkomiteen

Karl Olav Bø	Gjønneshagen 111
Per Christian Randgaard	Gjønneshagen 53

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på gjonnes.huseierforening@gmail.com.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gjønnes Huseierforening
Sameiet består av 50 seksjoner.
Gjønnes Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915385230, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

18	339	340	341	342
343	344	345	346	347
348	349	350	351	352
353	354	355	356	357
358	359	360	361	362
363	364	365	366	367
368	369	370	371	372
373	374	375	376	377
378	379	380	381	382
383	384	385	386	387
388				

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gjønnes Huseierforening har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiet har ingen revisor.

STYRETS ARBEID

Gjennom målrettet innsats og godt samarbeid har vi oppnådd betydelige resultater som har bidratt til å styrke både vårt felles bomiljø og infrastrukturen i området. Styret har i løpet av perioden januar til desember 2024 avholdt 11 styremøter, hvor viktige beslutninger og tiltak ble diskutert og iverksatt for å sikre en positiv utvikling for alle beboere i Gjønneshagen.

Her er en oppsummering av våre hovedprosjekter:

Dugnader:
I løpet av året har vi organisert og gjennomført to vellykkede dugnader. Disse dugnadene har ikke bare styrket fellesskapsånden blant våre beboere, men også bidratt til å forbedre og vedlikeholde fellesarealer.

Opprydding av stier:
Vi har luket og etterfylt ny grus på stiene ved trinn 1. Dette initiativet har forbedret tilgjengeligheten og sikkerheten til våre gangveier, og skapt en mer attraktiv og innbydende atmosfære for alle beboere.

Avfallskontainere:
Vi har hatt utfordringer med at avfallskontainerne vi deler med blokkene tidvis blir overfylte, og at folk setter fra seg søppel ved siden av. Dette ser ikke bra ut, det tiltrekker skadedyr og vi har observert at det kastes avfall som egentlig skulle vært levert på avfallsstasjonen.

For å avlaste avfallsbeholderne leide vi i perioden 29/8-2/9-24 inn to containere – én for restavfall og én for hageavfall. Begge containerne ble raskt fylt opp, noe som viser at behovet for ekstra kapasitet er stort. Tiltaket er dessverre ganske kostbart og vil reduseres til kun å inneholde en container for hageavfall ifm høstdugnaden.

Felles anskaffelse av fasadevask og -oljing
Vi hentet i 2024 inn tilbud på vask og oljing av fasader med håp om at felles anskaffelse kunne gi noe kvantumsrabatt. Erfaringen var at felles innkjøp ikke ga lavere pris og prosjektet ble derfor avsluttet.

Bytte og gi-bort dag
31. august hadde vi gi-bort/Byttedag hvor alle ble oppfordret til å sette frem leker, bøker, sportsutstyr etc. som ikke lenger ble brukt på lekeplass 2. Dette var et kjempepopulært initiativ med mange fornøyde barn og voksne. Overflødig utstyr leverte vi til gjenbruksbutikken på ISI.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Inkludert sameiets driftskonto er arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 kroner 169 499.

Oppgradering og åpning av Lekeplass 3:
Lekeplass 3 ble endelig oppgradert med ny karusell og huske til baby. Total kostnad for oppgraderingen var kr 120 000 inkl mva. Dette var midler vi fikk i kompensasjon fra Skanska og som var øremerket barna i Gjønneshagen. Valget av leverandør og produkter ble gjort av "sosial/lekeplasskomiteen" som ble satt under årsmøtet 2024. Lekeplassen ble åpnet med kakao, musikk og god stemning i november 2024.

Oktoberfest:
For første gang ble det gjennomført oktoberfest for trinn 1 og 2. Dette var et resultat av sosialkomiteen sin innsats.

Presterud vel:
Styreleder deltok i et digitalt styremøte med Presterud Vel for å etablere en kommunikasjonslinje mellom oss og dem. Informasjon om Presterud vel og medlemskap der ble delt i Facebook gruppen "Huseiere Gjønnesjordet" den 16. desember 2024.

Hjertestarter
På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at foreningen skulle anskaffe en hjertestarter. Styret har i etterkant innhentet tilbud fra ulike leverandører og vært i dialog med Gudiby angående installasjon. Årsmøtet godkjente en kostnadsramme på kr 20.000,- for anskaffelsen, men denne summen har vist seg ikke å være tilstrekkelig for å dekke utgifter til varmeskap, installasjon og strøm. Styret ønsker å diskutere denne saken under årets årsmøte for å diskutere de totale kostnadene og sikre en hensiktsmessig løsning for installasjon og drift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Vesentlig avvik
Regnskapet viser et underskudd for året 2024 på kroner 103 966, mot et budsjettert overskudd på kroner 31 000. Avviket skyldes primært at kostnadene for oppgradering av lekeplass 3 (se over) ble tatt over resultatregnskapet for 2024. Denne kostnaden var ikke hensyntatt i budsjettet.

GJØNNES HUSEIERFORENING
ORG.NR. 915 385 230, KUNDENR. 7528

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	640 000	570 000	640 000	640 000
Andre inntekter		0	155 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**640 000**	**725 000**	**640 000**	**640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	0	0	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	0	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-34 310	-32 628	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar	5	-475	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-163 504	-40 186	-35 000	-34 000
Kommunale avgifter	7	-146 450	-146 450	-155 000	-165 000
Energi/fyring	8	-5 499	-459	-15 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 400	-187 067	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	9	-140 903	-113 234	-120 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-746 181**	**-520 023**	**-609 000**	**-648 000**
DRIFTSRESULTAT		**-106 181**	**204 977**	**31 000**	**-8 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 215	1 601	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 215**	**1 601**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-103 966**	**206 578**	**31 000**	**-8 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	206 578		
Fra opptjent egenkapital		-103 966	0		

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune
Budsjettforslaget bygger på en forutsetning om 10% økning i kommunale avgifter. Etter at styrets budsjett ble bestemt har Bærum kommune valgt å øke renovasjonsavgiften med 24%.

Energikostnader
Styret har lagt til grunn stabile energikostnader.

Fiberbredbånd
Leveransen med Viken fiber knytter seg til en avtale inngått i 2023. Viken fiber har varslet en inflasjonsjustering fra mai 2025.

Felleskostnader
Styret opplever at det er en buffer i huseierforeningen som er noe høyere enn nødvendig og foreslår derfor å holde felleskostnader uforandret fra 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	640 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**640 000**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-475
SUM KONSULENTHONORAR	**-475**

GJØNNES HUSEIERFORENING
ORG.NR. 915 385 230, KUNDENR. 7528

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	59 025
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	-58 290
Driftskonto OBOS-banken		220 683	349 274
SUM OMLØPSMIDLER		**220 718**	**350 009**
SUM EIENDELER		**220 718**	**350 009**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		169 498	273 464
SUM EGENKAPITAL		**169 498**	**273 464**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 800	59 025
Leverandørgjeld		38 419	17 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 219**	**76 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**220 718**	**350 009**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.02.2025
Styret i Gjønnes Huseierforening

Åse Line Dysvik Eide /s/ Dagfinn Teigland /s/ Taran Enger-Mår /s/

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 7528 **Selskapsnavn:** GJØNNES HUSEIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

NOTE: 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold elektro	-2 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 987
Kostnader dugnader	-4 371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 504**

NOTE: 7	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Renovasjonsavgift	-146 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-146 450**

NOTE: 8	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-5 499
SUM ENERGI / FYRING	**-5 499**

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 350
Container	-8 940
Snørydding	-113 366
Andre fremmede tjenester	-149
Trykksaker	-137
Andre kontorkostnader	-11 429
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 607
Velferdskostnader	-2 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-140 903**

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	2 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	**2 215**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

SPOR ARKITEKTER AS
v/Amund Vik
Postboks 5173 Majorstua

0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/103462 - 19/106146/FRA	15.05.2019

Adresse - Tiltak:	Gjønneshagen 87 og 89 - tomannsbolig med carporter
Gnr/Bnr:	18/373 og 18/374
Tiltakshaver:	SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Bærum kommune

Kommunedelplan

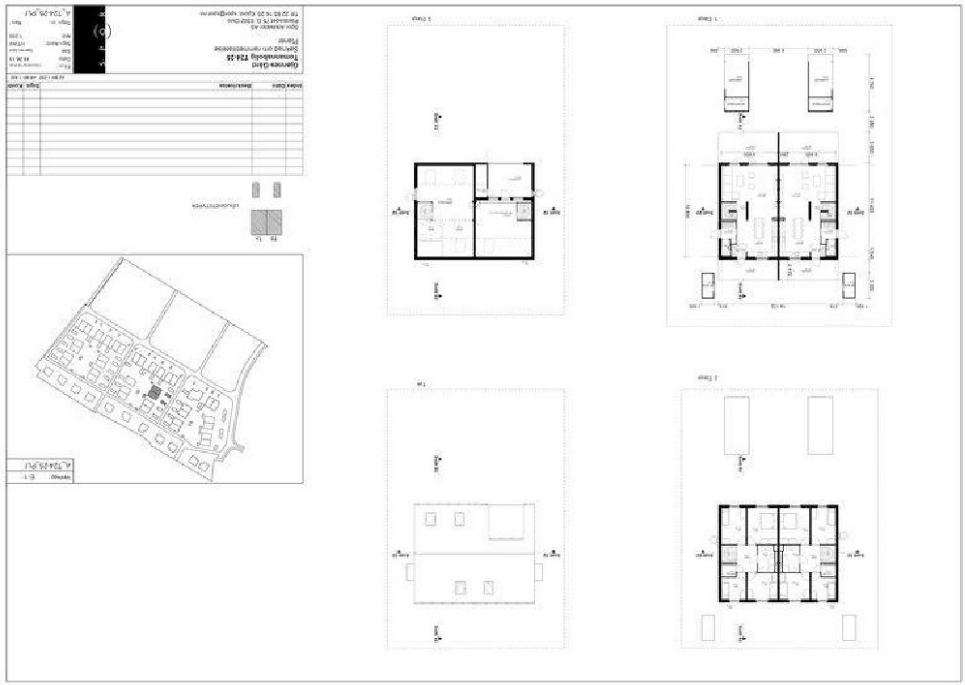
Eiendom: 18/373
Adresse: Gjønneshagen 87
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Utskriftsdato: 03.02.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 302 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

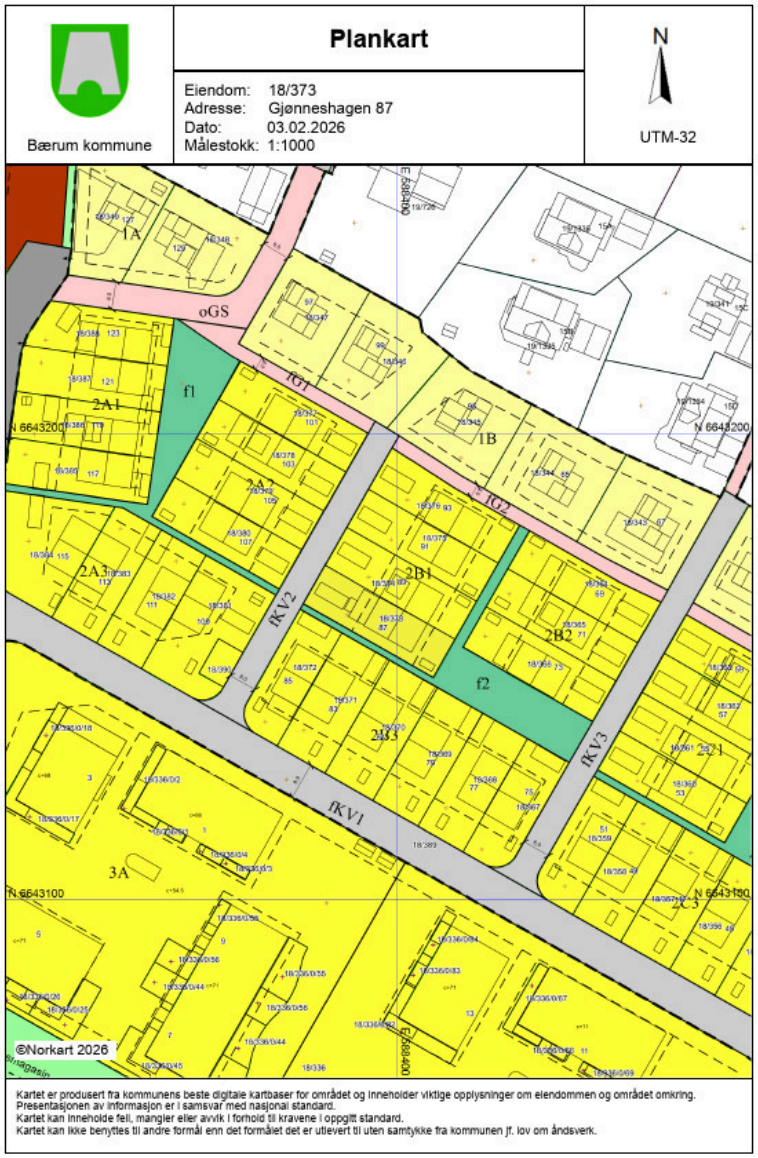
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012006)
Navn	GJØNNES GÅRD
Plantype	Detaljregulering

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål



Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10020/2012006.pdf
Delarealer	**Delareal** 302 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** 2B1

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/373
Adresse: Gjønneshagen 87
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Annet landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg
- Pendler- eller innfartsparkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Jordbruk

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

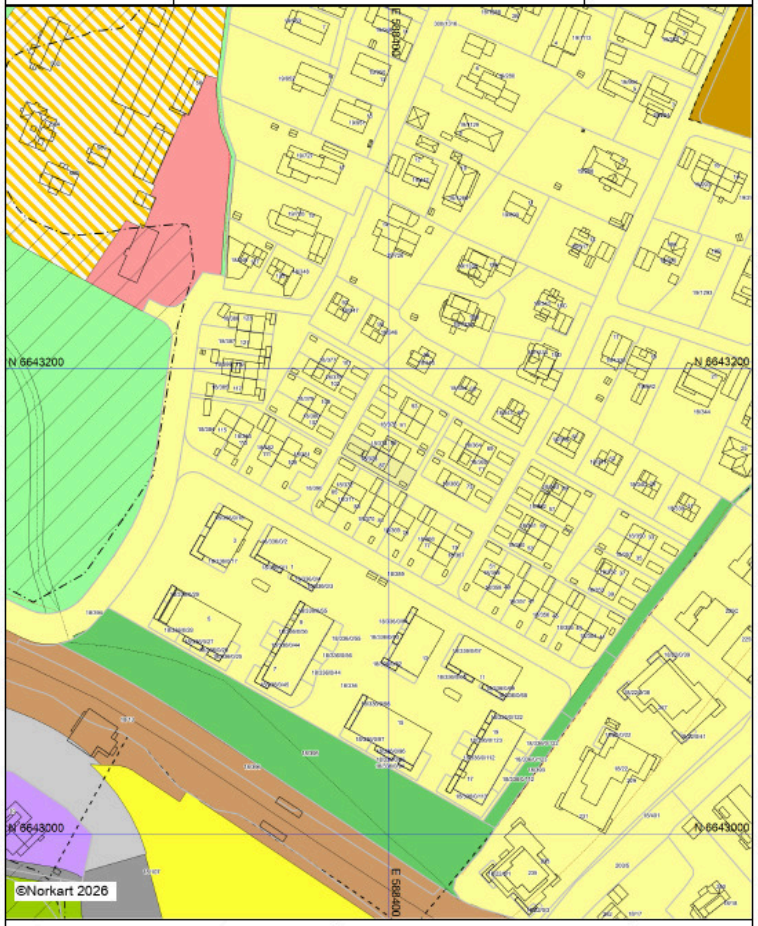
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/373
Adresse: Gjønneshagen 87
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000

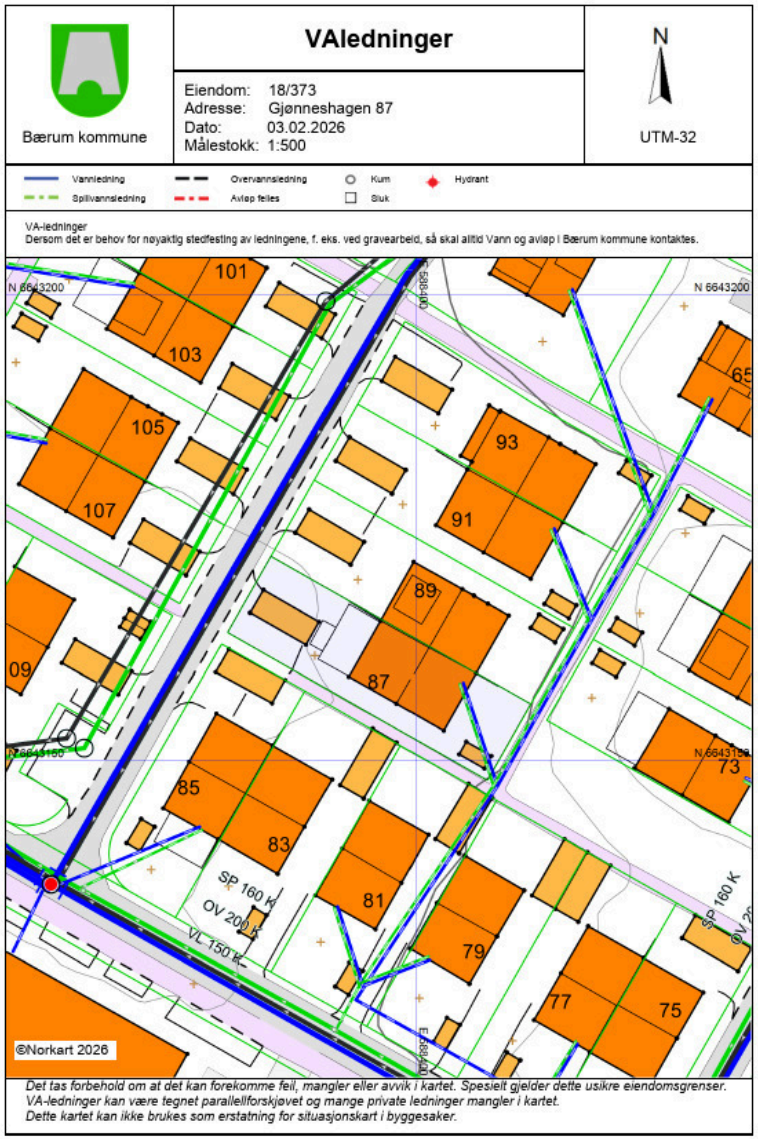
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - eksisterende
- Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - eksisterende
- Turdrag - nytt
- Park - eksisterende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Sporveg - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 18/373		
Utskriftsdato	03.02.2026	Antall datasett	6

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

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

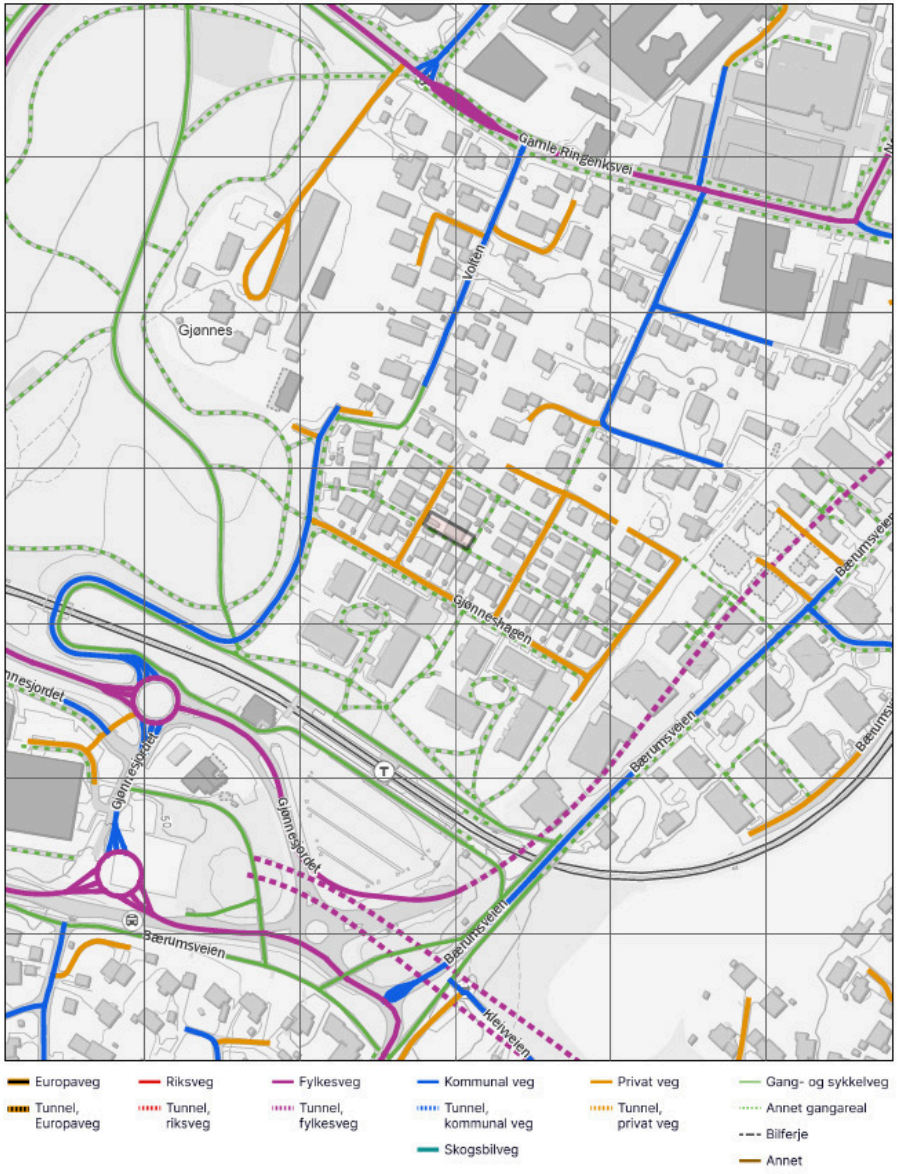
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/373/0/0
Adresse: Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:03/02/2026



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

Utskriftsdato: 03.02.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.02.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 293,52 kr
Vann	7 951,68 kr
Sum	**17 245,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	183 m2	39.80	1/1	0 %	7 283,67 kr	606,97 kr
Avløp etter areal	15%	183 m2	45.26	1/1	0 %	8 283,31 kr	690,28 kr
					Sum	**15 566,98 kr**	**1 297,25 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 373	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gjønneshagen 87, gatenr 2571 1357 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1202 7	Haslum 02 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.05.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	302,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskriftsdato: 03.02.2026

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90906387 (Avgiftsadresse: Gjønneshagen 87)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Avgiver	3201/18/336	-3 534,3
	Matrikkelført:	13.05.2014	Berørt	0219/18/21	0,0
			Berørt	3024/18/322	0,0
			Berørt	3201/18/20	0,0
			Berørt	3201/18/339	0,0
			Berørt	3201/18/340	0,0
			Berørt	3201/18/341	0,0
			Berørt	3201/18/342	0,0
			Berørt	3201/18/343	0,0
			Berørt	3201/18/344	0,0
			Berørt	3201/18/345	0,0
			Berørt	3201/18/346	0,0
			Berørt	3201/18/347	0,0
			Berørt	3201/18/350	0,0
			Berørt	3201/18/351	0,0
			Berørt	3201/18/352	0,0
			Berørt	3201/18/353	0,0
			Berørt	3201/18/354	0,0
			Berørt	3201/18/355	0,0
			Berørt	3201/18/356	0,0
			Berørt	3201/18/357	0,0
			Berørt	3201/18/358	0,0
			Berørt	3201/18/359	0,0
			Berørt	3201/18/360	0,0
			Berørt	3201/18/361	0,0
			Berørt	3201/18/362	0,0
			Berørt	3201/18/363	0,0
			Berørt	3201/18/364	0,0
			Berørt	3201/18/365	0,0
			Berørt	3201/18/366	0,0
			Berørt	3201/18/367	0,0
			Berørt	3201/18/368	0,0
			Berørt	3201/18/369	0,0
			Berørt	3201/18/370	0,0
			Berørt	3201/18/371	0,0
			Berørt	3201/18/372	0,0
			Berørt	3201/18/373	0,0
			Berørt	3201/18/374	0,0
			Berørt	3201/18/375	0,0
			Berørt	3201/18/376	0,0
			Berørt	3201/18/377	0,0
			Berørt	3201/18/378	0,0
			Berørt	3201/18/379	0,0
			Berørt	3201/18/380	0,0
			Berørt	3201/18/381	0,0
			Berørt	3201/18/382	0,0
			Berørt	3201/18/383	0,0
			Berørt	3201/18/384	0,0
			Berørt	3201/18/385	0,0
			Berørt	3201/18/386	0,0
			Berørt	3201/18/387	0,0
			Berørt	3201/18/388	0,0
			Berørt	3201/18/389	0,0
			Berørt	3201/19/254	0,0
			Berørt	3201/19/268	0,0
			Berørt	3201/19/1324	0,0
			Berørt	3201/19/1334	0,0
			Mottaker	3201/18/390	3 534,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Avgiver	3201/18/336	-301,4
	Matrikkelført:	12.05.2014	Berørt	3201/18/373	0,0
			Berørt	3201/18/374	0,0
			Mottaker	3201/18/375	301,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Avgiver	3201/18/336	-302,3
	Matrikkelført:	12.05.2014	Mottaker	3201/18/373	302,3

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.2024	Avgiver	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.06.2016	Berørt	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	15.06.2016	Berørt	3201/18/374	0,0
			Berørt	3201/18/390	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.11.2015	Avgiver	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2015			
Annen forretningstype	Forretning:	23.06.2014	Avgiver	3201/18/373	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2014			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønneshagen 87	Bolig	183,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	84,0	Rammetillatelse:	16.10.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	16.12.2013
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	16.05.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	01.12.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300400038			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0		81,0		81,0
H02			71,0		71,0		81,0		81,0
H03			41,0		41,0		48,0		48,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,0	Rammetillatelse:	16.10.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.12.2013
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	16.05.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	01.12.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300400041			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0			5,0	5,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	16.10.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.12.2013
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	16.05.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	01.12.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300400046			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Avgiver	3201/18/336	-301,5
	Matrikkelført:	12.05.2014	Berørt	3201/18/373	0,0
			Mottaker	3201/18/374	301,4

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

H01	4,0	4,0	5,0	5,0

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 302,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 147,80	588 407,66	32,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 163,69	588 379,78	9,41m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 643 171,87	588 384,44	32,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 643 155,99	588 412,33	9,43m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Teig 1 (Hovedteig)



Gjønneshagen 87, 1357 **BEKKESTUA**

Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260435**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300400038**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **373**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **132,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **131,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 315 kWh**

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Gjønneshagen 87, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

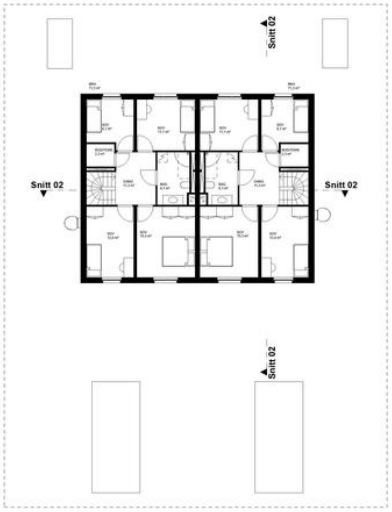
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

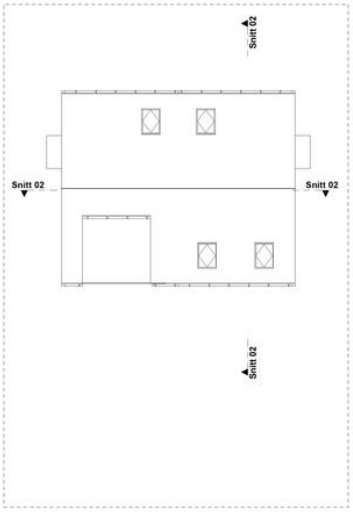
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

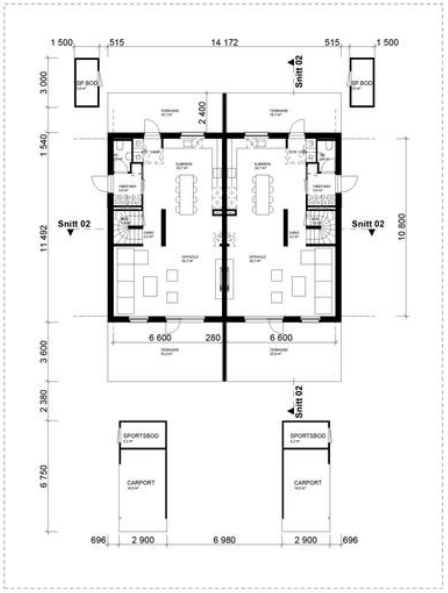
https://www.enova.no



2. Etasje



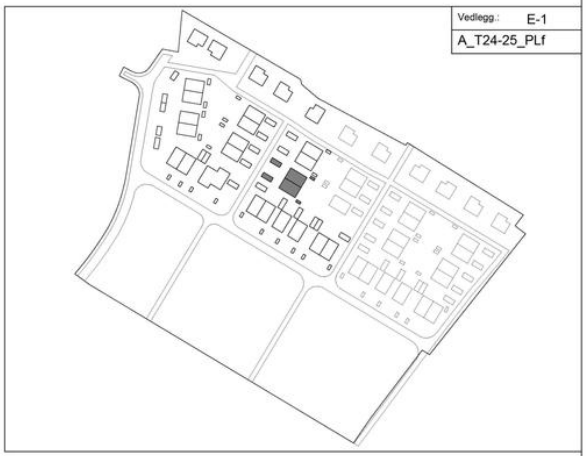
Tak



1. Etasje



3. Etasje



Vedlegg.: E-1

A_T24-25_PLf

TB TA

LEILIGHETSTYPER

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr

A2 M= 1:200 A4 M= 1:400

Gjønnes Gård
Tomannsbolig T24-25
Søknad om rammetillatelse
Planer

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, Epost: spor@spor.no

SPOR

Fil nr.: Tomannsbolig T24-25.pln
Dato: 18.06.13
Sak Gjønnes Gård
Sign./kontr.: HT/AV
Mål: 1:200
Tegn. nr.: Rev.:
A_T24-25_PLf

Gjønneshagen 87

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Oslo International School (1-1...	**7 min**
415 elever, 29 klasser	0.5 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	**11 min**
545 elever, 25 klasser	0.9 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	**12 min**
497 elever, 22 klasser	1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	**12 min**
561 elever, 40 klasser	1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**17 min**
270 elever, 17 klasser	1.5 km
Oslo International School	**7 min**
90 elever	0.5 km
Nadderud videregående skole	**9 min**
460 elever	0.8 km

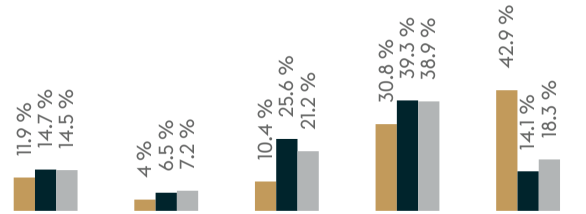
Offentlig transport

Nadderud stadion	**5 min**
Linje 150, 211, 220	0.4 km
Gjønnes	**6 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.5 km
Høvik stasjon	**7 min**
Linje L1	2.9 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	15.3 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

OIS kindergarden (3-5 år)	**7 min**
27 barn	0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år)	**10 min**
68 barn	0.8 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 å...	**10 min**
108 barn, 7 avdelinger	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gjønnes idrettsanlegg	6 min
Nadderud idrettspark	8 min
SATS Bekkestua Stasjon	9 min
SATS Bekkestua	9 min

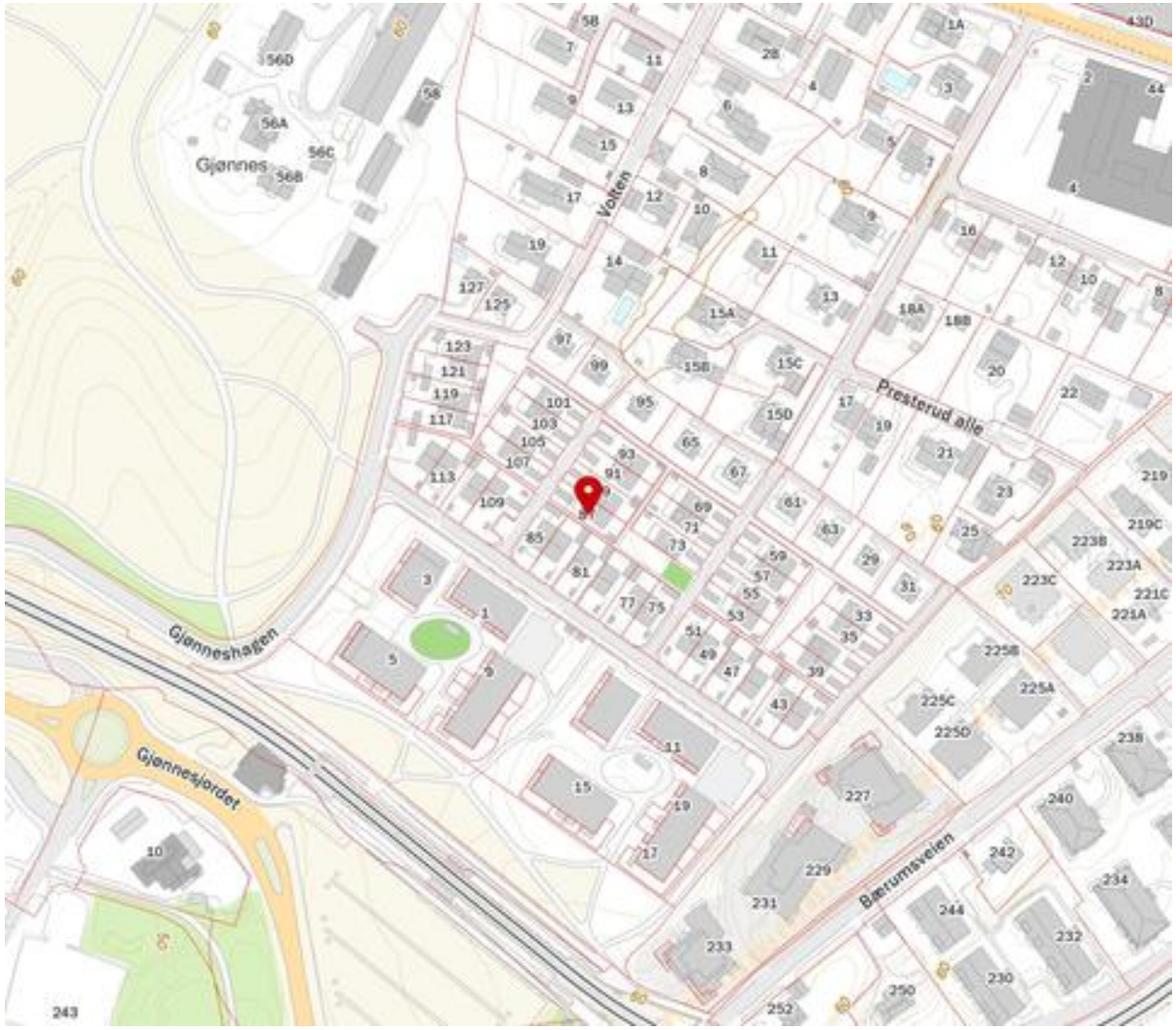
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



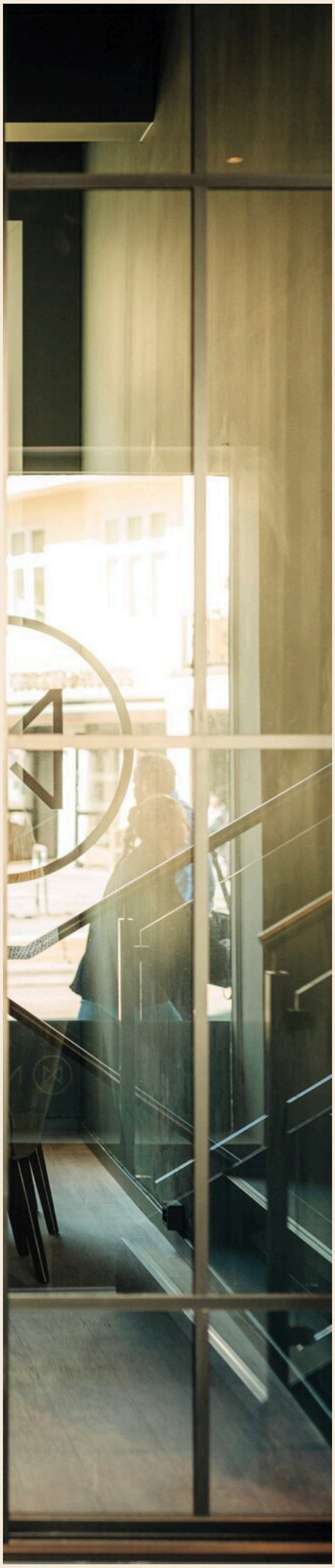
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

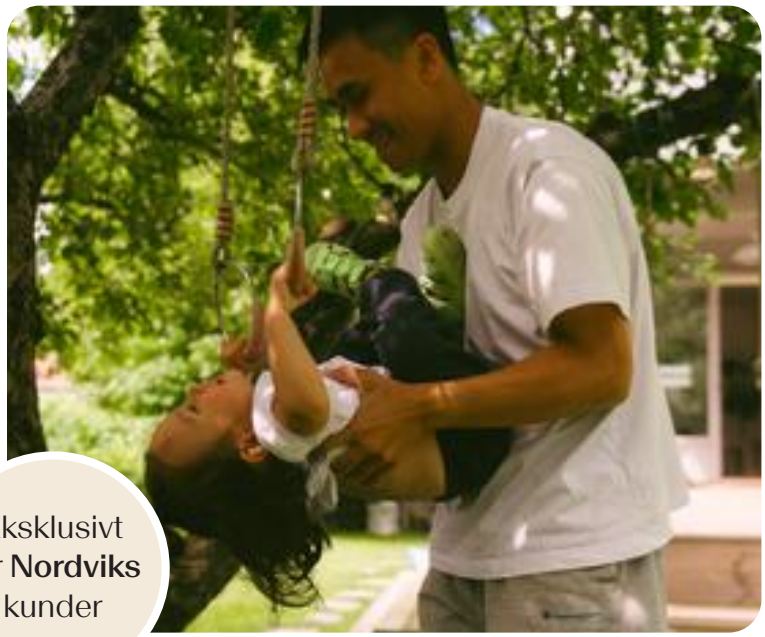


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjønneshagen 87 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 18, bnr 373 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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