PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BEKKEVEIEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

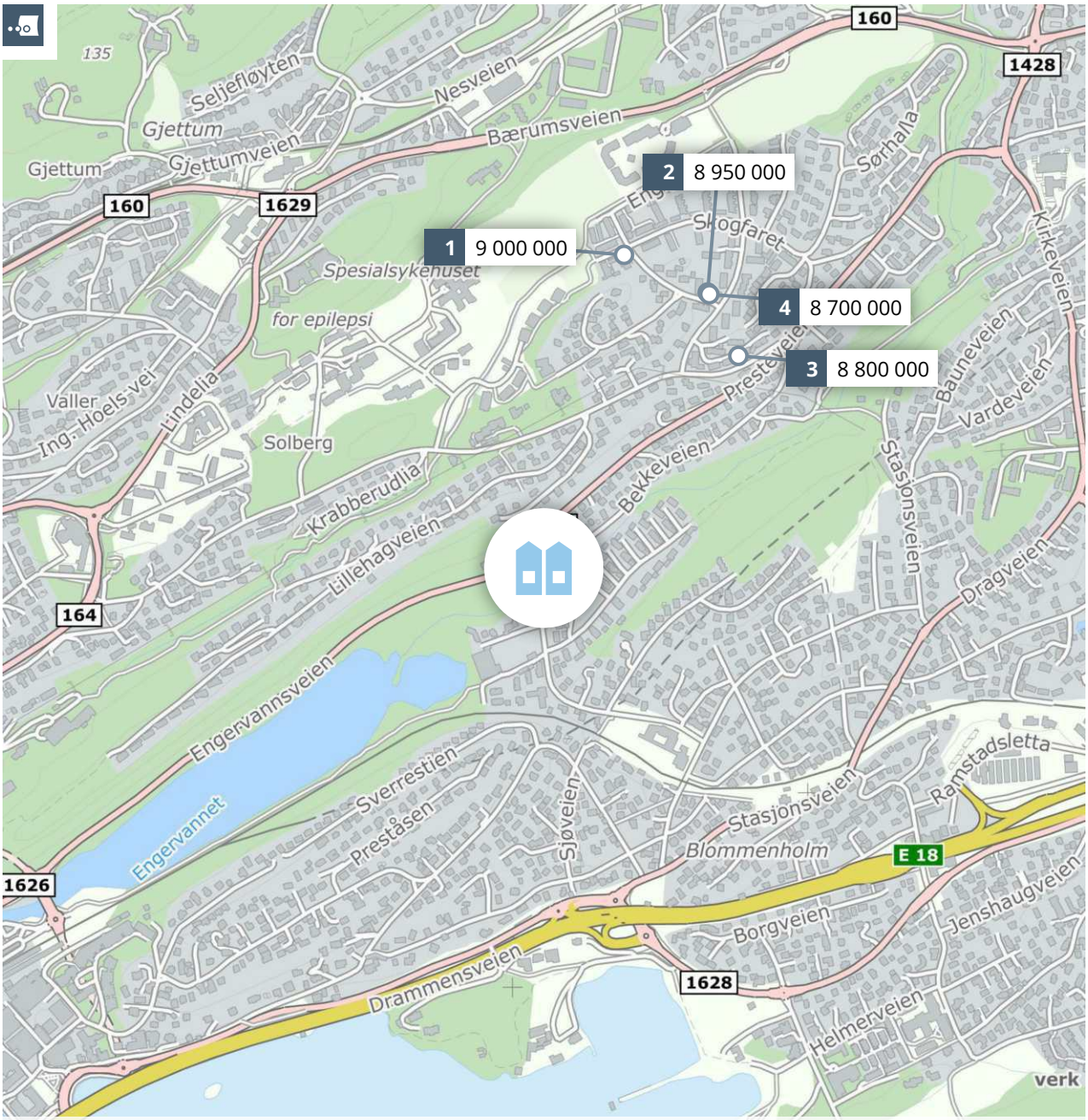
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BEKKEVEIEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 8 BNR 699 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 08

Verdivurdert til

8 900 000

-	8 900 000	80 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heggesnaret 14 F					05.06.2026	9 450 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**60 811**
	148 m²	1961	245 m²	3 sov							
2	Heggesnaret 1 A					15.10.2025	9 300 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**73 967**
	121 m²	1955	1 351 m²	3 sov							
3	Seljeholtet 9 A					31.03.2025	8 650 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**72 131**
	122 m²	1955	713 m²	3 sov							
4	Heggesnaret 1 B					07.11.2025	8 490 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**70 161**
	124 m²	1955	1 351 m²	3 sov							

Velkommen til Bekkeveien 27 – en innbydende og familievennlig bolig med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Blommenholm. Boligen går over tre plan og byr på en lys og romslig stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, to bad og kjellerstue. Boligen er oppgradert innvendig med blant annet nye gulv, helsparklede vegger, gulvvarme i stue og spisestue, nytt elektrisk anlegg og stilrent glassrekkverk.

Et stort høydepunkt er det flotte uteområdet med en sørvestvendt markterrasse på ca. 48 kvm og en stor, skjermet hage omkranset av tujahekk. Her er det god plass til både lek og hyggelige soner for familie og venner. Boligen har to parkeringsplasser samt garasjeplass. Her bor du barnevennlig med kort vei til sjøen, skole, barnehager, buss og Sandvika.

Kort fortalt:
- Tre soverom, to bad og to stuer
- Stor markterrasse på ca. 48 kvm med gode solforhold
- Stor og skjermet hage
- To parkeringsplasser + garasje
- Kort vei til sjøen og Sandvika
- Ca. 2 min gange til buss

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2021	27.04.2021	21.06.2021	7 500 000	7 300 000	0	7 300 000	3
07.08.2012	04.09.2012	08.01.2013	4 450 000	4 800 000	0	4 800 000	
30.04.2004	12.05.2004	27.07.2004	2 600 000	2 625 000	-	2 625 000	
22.05.1998		22.05.1998	-	1 650 000	-	1 650 000	
02.10.1995		02.10.1995	-	1 020 000	-	1 020 000	
02.01.1992		02.01.1992	-	850 000	-	850 000	
05.11.1985		05.11.1985	-	570 000	-	570 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt ut fra tilsvarende salg i nærområdet

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

42
rekkehus til salgs

10.1M
9.8M
9.5M
9 293 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

53
rekkehus solgt

9.6M
9.5M
9 397 000 Prisantydning i snitt
9 317 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 909 Bekkeveien 27 Totalpris 8 900 000

68 508 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

52 472 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Rekkehus

Bekkeveien 27 , 1365 BLOMMENHOLM BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 699

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3514 **Eiendomsverdi ref nr:** SM1739

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er utført som en saltakskonstruksjon fra byggeår. Taket er tekket med sveiset takpapp over eldre takshingel. Eier informerer om at taket ble sist tekket om i 2024.
Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår med liggende bordkledning utvendig.

Vinduene i boligen er fra ulike tidsepoker. Kjøkkenvinduet er fra 1977, mens vinduene på to av soverommene i 2. etasje er fra 1981. I kjelleren er tre vinduer fra 1958 og ett fra 2005. De fleste øvrige vinduene er fra 2015. Med unntak av tre av kjellervinduene er vinduene utført med isolerglass.
Boligen har en skyvedør til terrasse fra 1980-tallet, hvor isolerglasset ble skiftet i 2021. Inngangsdøren i 1. etasje er fra 2021. Verandadøren i 2. etasje er fra 1976 og utført med isolerglass.

Sørvestvendt veranda på ca. 3 m² med utgang fra hovedsoverommet. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Sørvestvendt terrasseplatting på ca. 48 m² med utgang fra stuen i 1. etasje og videre adkomst til hagen. Terrassen er etablert i 2023 og oppført i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Malte vegg- og takflater av gips og trepanel.

Boligen har krypkjeller under stuedelen av 1. etasje. Det er adkomst til krypkjelleren via en inspeksjonsluke i veggen på badet i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to våtrom, ett bad i 1. etasje og ett kombinert bad/vaskerom i kjelleren. Eier kjenner ikke eksakt alder på våtrommene, men mener det ved forrige salg ble opplyst at de er fra tidlig på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter alder eller utførelse. Opplyst alder fremstår imidlertid som sannsynlig ut fra blant annet flisvalg og typen vannrør som er benyttet.

Bad i 1. etasje:
Badet har flislagte vegger og gulv samt furupanel i innvendig tak. Det er etablert et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk under servantinnredningen. Underliggende membran er synlig tilknyttet hovedsluket med slukets klemring. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger og skyvedør, servantinnredning og veggmontert toalett.

Bad/vaskerom i kjelleren:
Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt trepanel i innvendig tak. Sluket er plassert under badekaret og fremstår som eldre enn øvrige deler av badet. Det er derfor usikkert om sluket ble skiftet ved den antatte oppgraderingen tidlig på 2000-tallet. Det er synlig membranmansjett tilknyttet sluket. Rommet er utstyrt med frittstående badekar, veggmontert servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Begge våtrommene ventileres via avtrekksventiler tilknyttet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vanninntak er plassert ved badet i kjelleren, hvor hovedstoppekranen også er lokalisert. Vannrørene i boligen består av en blanding av kobberrør og PEX-rør (plastrør), men anlegget er ikke utført som et lekkasjesikkert system. Tilførselsrørene er av eldre type.
Avløpsrørene vertikalt i bygget er tilsynelatende byttet til MA-rør i stål en gang tidlig på 2000-tallet.
Øvrige rør, inkludert bunnledning, består av eldre støpejern.
200 liters varmtvannstank fra 2016 er montert på badet i kjelleren.

Naturlig ventilert bolig med ventiler i yttervegger og spalter over enkelte av vinduene. Naturlig ventilasjonsoppdrift via byggets ventilasjonssjakt på badene. Avtrekk på kjøkken ut gjennom ytterveggen.

Sikringskapet er plassert i entréen i 1. etasje, supplert med en undersentral i kjellerstuen.

Elektrisk gulvvarme i gulv på badene, i entré, spisestue og stue i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt betonggrunnmur. Ukjent type fundamentering. Boligen ligger i et skrående terreng hvor inngangssiden er planert tilnærmet flat, mens hagesiden har fall ut fra boligen. Byggegrunn av leire.
Dreneringen rundt boligen er fra byggeår, og det er ikke kjent at det er utført større oppgraderinger eller utskiftinger senere.
Dreneringens nærmere oppbygning og utførelse er ikke kjent, da dette er en skjult konstruksjon i grunnen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det er innhentet tegninger fra kommunens saksinnsyn fra byggesaken for oppføringen av boligene på slutten av 1950-tallet. De tilgjengelige tegningene samsvarer ikke fullt ut med bebyggelsen slik den fremstår i dag. Tegningene viser blant annet en noe annen plassering og utforming av boligene enn det som faktisk er oppført.

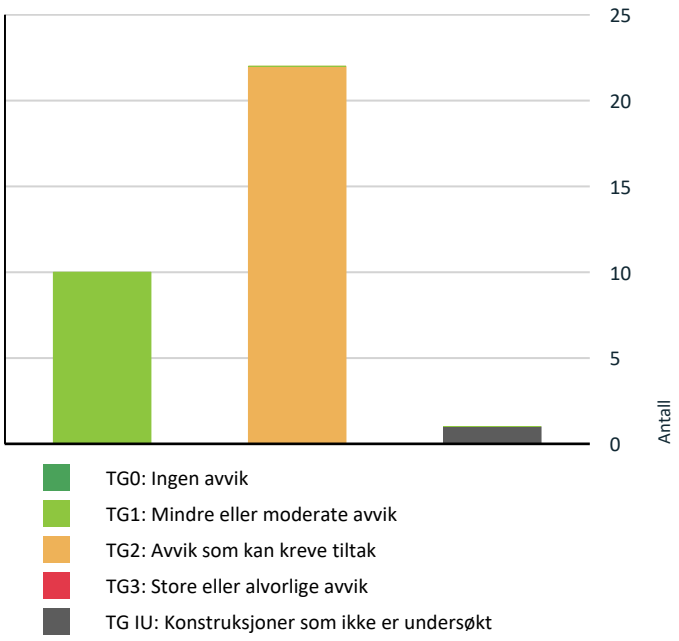
Ifølge kommunens opplysninger foreligger det ikke ferdigattest for den opprinnelige byggesaken. Det ble imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse for oppføringen av rekkehuset/tremannsboligen i 1957.

Det er ikke avklart om kommunen har ytterligere eller reviderte tegninger som ikke fremkommer i det digitale saksinnsynet. Det er også søkt etter relevante tegninger på naboeiendommene uten at dette har gitt ytterligere avklaring. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon har det derfor ikke vært mulig å bekrefte at dagens utførelse samsvarer fullt ut med kommunens godkjente grunnlag. Dette behøver ikke å bety at det foreligger ulovlige forhold, men dokumentasjonen som er funnet gir ikke grunnlag for å konkludere sikkert om dette.

Kjøper må være kjent med at det foreligger en uavklart forskjell mellom tilgjengelige tegninger og dagens utførelse, og overtar denne usikkerheten dersom forholdet ikke avklares før kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken i kjelleren. Dette øker risikoen for antennelse fra varme, gnister eller sotrester ved åpning og tømming av sotluken.
  Skorsteinen har heller ikke alle fire sider fritt tilgjengelige for inspeksjon. Begge forholdene ble også registrert av feiervesenet i 2019 og fremgår av kommunens skjema «Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger».
- Åpninger i rekkverket i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet på grunn av lav fri høyde mellom trapp og tak.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, herunder kjent undersentral i kjelleren og elektriske arbeider på begge badene.
- Vinduene i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til fri åpningsstørrelse for rømningsvindu. Det er derfor ikke etablert tilfredsstillende rømningsmulighet via vindu fra kjelleretasjen.
- For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset takpapp over eldre takshingel. Eier informerer om at taket ble sist tekket om i 2024.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere løse og svekkede mørtelfuger mellom teglsteinene i skorsteinen over tak.

• Etter omtekking av taket i 2024 er eksisterende pipebeslag og beslag rundt øvrige takgjennomføringer blitt liggende under den nye takpappen. Dette gir en uheldig oppbygning, da beslagene normalt skal ligge over taktekkingen og lede vann ut på takflaten. Det er i tillegg registrert krakelering og svake partier i enkelte overganger og oppkanter. Løsningen fremstår derfor som fuktteknisk usikker.

Konsekvens/tiltak

• Løse fuger gir økt vanninntrengning i murverket og kan over tid føre til frostskader og ytterligere nedbrytning av skorsteinen. Skadede og løse fuger bør fjernes og skorsteinen refuges med egnet mørtel.

Det anbefales samtidig å etablere en heldekkende pipehatt som beskytter hele skorsteinstoppen. Dette vil redusere direkte nedbørsbelastning på murverket og begrense vanninntrengning i pipeløpet og ved overgangen mot taket.

Tilstandsrapport

• Utførelsen gir økt risiko for at vann kan trenge inn ved overganger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Beslagene bør bygges om eller skiftes slik at de får korrekt overlapp med taktekkingen og leder vann ut på takflaten. Takpappen bør samtidig føres tilstrekkelig opp langs gjennomføringene for en bedre og fuktsikker løsning.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført som en saltakskonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er lukket fra både inn- og utsiden, og den skjulte oppbygningen er derfor ikke kjent. Inspeksjonen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige takflater fra utsiden og innsiden.

Vurdering av avvik:

• Takets oppbygning og lufteløsning har ikke vært mulig å verifisere. Det er synlige luftespalter ved deler av takutstikkene, men det er ikke kjent hvordan luftingen er videreført inne i konstruksjonen. Det er heller ikke registrert synlig utlufting ved mønet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting av en lukket takkonstruksjon kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktbelastning. Det er imidlertid ikke registrert synlige tegn til slike problemer på befaringstidspunktet. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men ettersom lufteløsningen ikke kan verifiseres, bør taket følges med på over tid. Eventuelle tegn til fukt, kondens eller misfarging bør undersøkes nærmere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe sprekkdannelser i kledningsbordene, samt noe malingsflass.

• Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser og avflassing av maling gir redusert beskyttelse av treverket mot vær og fukt, og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. Løse malingspartier bør fjernes, kledningsbord med sprekker byttes, og kledningen overflatebehandles på nytt.

Tilstandsrapport

• Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra ulike tidsepoker. Kjøkkenvinduet er fra 1977, mens vinduene på to av soverommene i 2. etasje er fra 1981. I kjelleren er tre vinduer fra 1958 og ett fra 2005. De fleste øvrige vinduene er fra 2015. Med unntak av tre av kjellervinduene er vinduene utført med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene fra før 2005 har generelt alders- og værslitasje, med stedvise sprekker i rammer og øvrig treverk. Isolerglassene i de eldre vinduene har på grunn av alder usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbar utskifting så lenge vinduene fortsatt fungerer tilfredsstillende. På grunn av alder og registrert slitasje må det imidlertid påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av enkelte eller flere av de eldre vinduene i tiden fremover.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en skyvedør til terrasse fra 1980-tallet, hvor isolerglasset ble skiftet i 2021. Inngangsdøren i 1. etasje er fra 2021. Verandadøren i 2. etasje er fra 1976 og utført med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Skyvedøren er av eldre dato og har aldersmessig slitasje, men funksjonen er ivaretatt. Selv om isolerglasset er skiftet i 2021, har selve dørkonstruksjonen egenskaper og forventet gjenværende levetid som må vurderes ut fra dens alder.

Det mangler beslag under terskelen på inngangsdøren, noe som gir en mindre fuktsikker avslutning mot underliggende konstruksjon.

Verandadøren i 2. etasje er også av eldre dato, men fungerer som tiltenkt. Isolerglassets alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak på skyvedøren eller verandadøren så lenge funksjonen er tilfredsstillende. På grunn av alderen må det likevel påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting.
Det bør etableres et egnet beslag under terskelen på inngangsdøren for å sikre bedre avrenning og beskytte underliggende konstruksjon mot fuktbelastning.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt veranda på ca. 3 m² med utgang fra hovedsoverommet. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet under verandaen fremstår som eldre beslagsplater av sink eller bly. Nærmere oppbygning er ikke kjent, og alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet.

Rekkverket er værslitt og har stedvise sprekker i trevirket.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting av tettesjiktet, men på grunn av alder og ukjent oppbygning bør løsningen følges med på med tanke på tegn til lekkasje eller nedbrytning.

Rekkverket bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling. Sprekker og skadet trevirke bør utbedres eller skiftes ved behov for å begrense videre nedbrytning og ivareta rekkverkets funksjon.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasseplatting på ca. 48 m² med utgang fra stuen i 1. etasje og videre adkomst til hagen. Terrassen er etablert i 2023 og oppført i impregnert trevirke.

INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

• Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken i kjelleren. Dette øker risikoen for antennelse fra varme, gnister eller sotrester ved åpning og tømming av sotluken.
Skorsteinen har heller ikke alle fire sider fritt tilgjengelige for inspeksjon. Begge forholdene ble også registrert av feiervesenet i 2019 og fremgår av kommunens skjema «Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger».

Konsekvens/tiltak

• Brennbare materialer innenfor sikkerhetsavstanden til sotluken må fjernes eller beskyttes. Ubrennbart plate av f. eks. stål eller glass kan monteres på gulvet, og brennbare veggflater nær sotluken må beskyttes med egnet brannsikkre veggplater.
Pipeløpet må gjøres tilgjengelig i samsvar med kravene til inspeksjon av pipeløpsvangene. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte, kan rehabilitering av pipeløpet med innvendig stålrør vurderes. En slik rehabilitering endrer kravene til tilgjengelige sider fra 4 til 2 sider.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i rom under terreng er etablert på betongsåle. Vegger mot terreng er innvendig utforet.
Det er utført hulltaking i utforet vegg mot terreng i kjellerstuen. Ved kontroll og fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til biologisk vekst i det undersøkte området på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til området som var tilgjengelig gjennom hulltakingen.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under stuedelen av 1. etasje. Det er adkomst til krypkjelleren via en inspeksjonsluke i veggen på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Ved befaring i krypkjelleren ble det registrert fuktige jordmasser på grunnen og høy relativ luftfuktighet. Det ble utført fuktmålinger i trevirket på undersiden av bjelkelaget mot stuen i 1. etasje. Målingene viste ikke kritisk høye fuktverdier med tanke på risiko for biologisk vekst på befaringstidspunktet, men fuktnivået lå i øvre sjikt av det som vurderes som akseptabelt.
Det ble ikke registrert synlige tegn til mugg, sopp eller annen biologisk vekst i de tilgjengelige delene av krypkjelleren på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktige grunnmasser kombinert med høy luftfuktighet gir økt risiko for at treverk og øvrige organiske materialer over tid kan få fuktbelastning og utvikle biologisk vekst. Selv om det ikke ble registrert slike skader på befaringstidspunktet, anbefales forebyggende tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Det anbefales å avrette grunnen og etablere et kapillærbrytende lag av pukk, samt isolasjon og dampsperre mot grunnen. Videre anbefales det å etablere en egnet avfukterløsning for krypkjelleren, eksempelvis en sorpsjons-/rotasjonsavfukter med kontrollert bortledning av fuktig luft.

Etter gjennomførte tiltak bør luftfuktigheten og fuktnivået i treverket følges over tid for å kontrollere at krypkjelleren oppnår og opprettholder et tilfredsstillende fuktnivå.







Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverket i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet på grunn av lav fri høyde mellom trapp og tak.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales derfor å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales derfor å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Dette medfører at trappen bør benyttes med oppmerksomhet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier kjenner ikke det eksakte tidspunktet for når badet ble etablert, men mener det ved forrige salg ble opplyst at badet er fra tidlig på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon som kan bekrefte alder eller utførelse. Opplyst alder fremstår imidlertid som sannsynlig ut fra blant annet flisvalg og typen vannrør som er benyttet på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet/membransystemet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, mens innvendig tak er kledd med furupanel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk plassert under servantinnredningen. Underliggende membran er synlig tilknyttet hovedsluket med slukets klemring.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet på badets gulv og vegger er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Membranens tilstand, tetthet og gjenværende levetid er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår lekkasjer eller fuktskader som følge av alderssvekkelser i tettesjiktet, men det er ikke mulig å fastslå om eller når dette eventuelt vil skje. Det ble ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med vegger og skyvedør av glass, en servantinnredning og et veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at vann kontinuerlig siver/drypper fra sisternen og ned i toalettskålen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, men kan skyldes feil eller slitasje på flottør, innløpsventil eller annen komponent i sisternen.

• Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører unødvendig vannforbruk, men er ikke vurdert som en lekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Sisteren bør kontrolleres og defekt eller slitt komponent skiftes slik at vanntilførselen stenger som tiltenkt.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på bygget ventilasjonssjakt med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Badet er kun ventilert med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) med begrenset ventilasjonsfunksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.
Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres om mulig. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

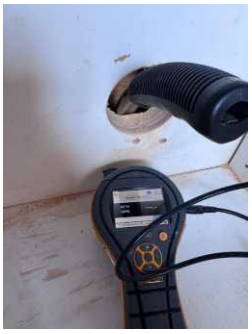
1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en hulltakning fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen. Fra hullet er det utført en fuktmåling uten utslag for fukt. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier kjenner ikke det eksakte tidspunktet for når badet ble etablert, men mener det ved forrige salg ble opplyst at badet er fra tidlig på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon som kan bekrefte alder eller utførelse. Opplyst alder fremstår imidlertid som sannsynlig ut fra blant annet flisvalg og typen vannrør som er benyttet på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet/membransystemet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, mens innvendig tak er kledd med malt trepanel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Gulvet i området ved vaskemaskinen og videre mot sluket er tilnærmet flatt, slik at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes effektivt mot sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er i tillegg registrert manglende oppbrett av membranen rundt røroppstikk i det samme området (se eget punkt under "Vanntett sjikt, membran og sluk").
Kombinasjonen av tilnærmet flatt gulv og mangelfull tetting rundt røroppstikkene medfører at vann ved en eventuell lekkasje kan bli stående og trenge ned i gulvkonstruksjonen.

Med tanke på badets alder vurderes det ikke som kostnadsmessig hensiktsmessig å utbedre forholdet som et enkeltstående tiltak. Utbedring anbefales derfor utført i forbindelse med en fremtidig renovering av badet. Dersom badet skal benyttes videre over tid, anbefales det som et risikoreduserende tiltak å etablere automatisk vannstopper med fuktsensor plassert i området ved vaskemaskinen og røroppstikkene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badets sluk er plassert under badekaret. Sluket fremstår som eldre og kan være fra før badets antatte oppgradering tidlig på 2000-tallet. Det er derfor ikke kjent om sluket ble skiftet i forbindelse med arbeidene på badet.
Det er synlig membranmansjett tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:
• Membranmansjetten ved sluket er utført som en fibermansjett som skal væretildekket med smøremembran for å inngå i et vanntett membransystem. Deler av mansjetten fremstår som udekket. Fibermaterialet kan dermed trekke til seg og transportere fukt, og overgangen mellom membran og sluk vurderes derfor ikke som tilfredsstillende utført.

Det er i tillegg registrert manglende membranoppbrett rundt røroppstikk i gulvet. Dette medfører at nødvendig vanntett høyde ved disse punktene ikke er ivaretatt, og vann som blir stående på gulvet ved en eventuell lekkasje kan trenge ned i gulvkonstruksjonen. Forholdet og anbefalt tiltak er nærmere beskrevet under «Overflater gulv».

Tettesjiktet på badets gulv og vegger er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter. Det er derfor usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, gjenværende levetid og fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en lokal utbedring av overgangen mellom membranmansjetten og sluket. Klemringen må demonteres forsiktig, mansjetten behandles med egnet membranprodukt og klemringen deretter remonteres korrekt. Ettersom eksisterende membransystem er av eldre dato, må arbeidet utføres med forsiktighet for å unngå skader på mansjett eller omkringliggende tettesjikt. Dersom det oppstår skader under arbeidet, kan mer omfattende utbedring bli nødvendig.

Når det gjelder tettesjiktet generelt, er tilstand, tetthet og gjenværende levetid usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår lekkasjer eller fuktskader som følge av alderssvekkelser, men det er ikke mulig å fastslå om eller når dette eventuelt vil skje. Det ble ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for full rehabilitering av badet nå.

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et frittstående badekar, en veggmontert servant, et gulvmontert toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vann kontinuerlig siver/drypper fra sisternen og ned i toalettskålen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, men kan skyldes feil eller slitasje på flottør, innløpsventil eller annen komponent i sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører unødvendig vannforbruk, men er ikke vurdert som en lekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Sisteren bør kontrolleres og defekt eller slitt komponent skiftes slik at vanntilførselen stenger som tiltenkt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på bygget ventilasjonssjakt med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:
• Badet er kun ventilert med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) med begrenset ventilasjonsfunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres om mulig. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsonen er ikke utført, da aktuelle vegger vender mot henholdsvis naboeiendom og terreng og derfor ikke er tilgjengelige for hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er utført fuktmåling ved vannrørene gjennom en eksisterende åpning i veggen, uten registrerte unormale fuktverdier. Dette området vurderes imidlertid ikke som særlig utsatt for fukt som følge av eventuelle lekkasjer eller utettheter i tettesjiktet. Måleresultatet gir derfor begrenset informasjon

om tilstanden i våtsonen og øvrige skjulte deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking mot våtsonen er ikke utført, da aktuelle vegger vender mot henholdsvis naboeiendom og terreng og derfor ikke er tilgjengelige for hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er utført fuktmåling ved vannrørene gjennom en eksisterende åpning i veggen, uten registrerte unormale fuktverdier. Dette området vurderes imidlertid ikke som særlig utsatt for fukt som følge av eventuelle lekkasjer eller utettheter i tettesjiktet. Måleresultatet gir derfor begrenset informasjon om tilstanden i våtsonen og øvrige skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

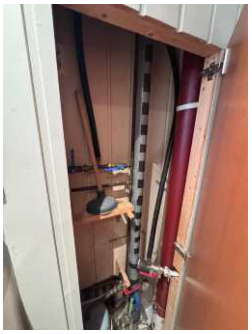
Beskrivelse

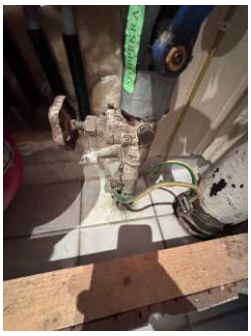
Boligens vanninntak er plassert ved badet i kjelleren, hvor hovedstoppekranen også er lokalisert. Vannrørene i boligen består av en blanding av kobberrør og PEX-rør (plastrør), men anlegget er ikke utført som et lekkasjesikkert system. Tilførselsrørene er av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden, og det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

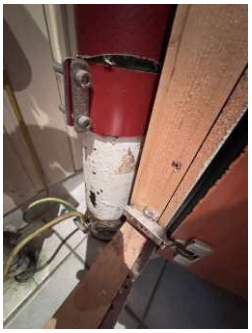
Avløpsrørene vertikalt i bygget er tilsynelatende byttet til MA-rør i stål en gang tidlig på 2000-tallet.
Øvrige rør, inkludert bunnledning, består av eldre støpejern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrørene som ikke er byttet ut, er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.




TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig med ventiler i yttervegger og spalter over enkelte av vinduene. Naturlig ventilasjonsoppdrift via byggets ventilasjonssjakt på badene. Avtrekk på kjøkken ut gjennom ytterveggen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

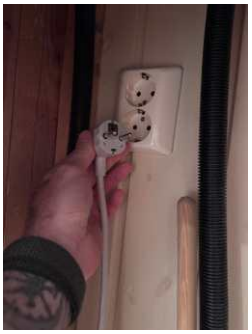
Beskrivelse

Tilstandsrapport

200 liters varmtvannstank fra 2016 er montert på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.



⚠ 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.

Beskrivelse

Byggets inntaksskap er montert i kjellerstuen. Sikringskapet er plassert i entréen i 1. etasje, supplert med en undersentral i kjellerstuen.
Eier informerer om at det elektriske anlegget i boligen ble skiftet ut i 2021. Det er fremvist en samsvarserklæring fra Elektrofil AS som beskriver følgende "Nytt opplegg i bolig i forbindelse med renovering". Det er dog ikke utført arbeider på det elektriske anlegget på badene, og det er enkelte av sikringene i skapene som heller ikke ble byttet ut i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, herunder kjent undersentral i kjelleren og elektriske arbeider på begge badene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke kjent når alle arbeidene er utført eller hvilke arbeider som eventuelt har vært dokumentasjonspliktige. Boligen har hatt flere eiere, og det foreligger ikke en fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget fra tidligere eierperioder.
Manglende samsvarserklæringer innebærer at det ikke kan verifiseres gjennom dokumentasjon hvem som har utført de aktuelle arbeidene eller at de er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Dette betyr ikke i seg selv at det er feil ved anlegget, men medfører en usikkerhet rundt utførelsen.
Det anbefales derfor at de aktuelle delene av det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil eller mangler som avdekkes ved kontroll bør utbedres.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Vinduene i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til fri åpningsstørrelse for rømningsvindu. Det er derfor ikke etablert tilfredsstillende rømningsmulighet via vindu fra kjelleretasjen.

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull rømningsmulighet kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon hvor ordinær rømningsvei ikke kan benyttes. Det bør derfor etableres et godkjent rømningsvindu i kjellerstuen. Dette vil normalt innebære utskifting til et større vindu og eventuelt utvidelse av vinduåpningen, slik at kravene til fri åpningsbredde og -høyde ivaretas.

• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av byggets branntekniske tilstand, fortrinnsvis utført av kvalifisert fagperson. Formålet er å avklare om dagens sikkerhetsnivå tilfredsstiller kravene i byggeforskrift 1985 eller senere regelverk.
Dersom det avdekkes mangler, bør nødvendige tiltak for oppgradering av brannsikkerheten vurderes og gjennomføres. Dette kan eksempelvis omfatte etablering eller forbedring av rømningsveier, branncellebegrensende konstruksjoner, deteksjon og varsling.
Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til byggets sikkerhetsnivå. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan dette medføre økt risiko ved brann samt behov for pålegg om utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av leire

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår, og det er ikke kjent at det er utført større oppgraderinger eller utskiftinger senere. Dreneringens nærmere oppbygning og utførelse er ikke kjent, da dette er en skjult konstruksjon i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betonggrunnmur. Ukjent type fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis avflassing av maling på grunnmuren under trappen.

Konsekvens/tiltak
• Avflassingen fremstår som et vedlikeholdsbehov for å beskytte grunnmuren mot oppfukting. Løs maling bør fjernes, underlaget rengjøres og grunnmuren overflatebehandles på nytt med et egnet produkt. Dersom avflassingen kommer tilbake, bør årsaken undersøkes nærmere med tanke på eventuell fuktbelastning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrående terreng hvor inngangssiden er planert tilnærmet flat, mens hagesiden har fall ut fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Boligen ligger i et skrående terreng hvor inngangssiden er planert tilnærmet flat, mens hagesiden har fall ut fra boligen. For å lede overvann bort fra byggverk kreves det fall ut fra grunnmur. ettersom det er tilnærmet flatt på inngangssiden kan det bli stående vann på gårdsplassen. Det er allikveld ikke vurdert som en høy risiko for vanninntrengelser som følge av dette ettersom eier informerer om at de ikke opplever stående vann på tomten som et problem, og det heller ikke ble registrert forhøyede funknivåer i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare terrengarbeider. Forholdet bør følges med på, særlig ved kraftig eller langvarig nedbør. Dersom det registreres at vann blir stående på inngangssiden eller at fuktbelastningen mot grunnmuren øker, bør terrenget justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte.

⚠ Terrengforhold - 2

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Aktsomhetskartet er ment som et første vurderingsgrunnlag og gir ikke en detaljert vurdering av flomfaren for den enkelte eiendom. Det er ikke utført egen flomfareutredning som del av denne tilstandsrapporten, og undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere den konkrete flomfaren eller behovet for eventuelle tiltak.
Ved planlegging av bygge- eller terrengtiltak som kan berøres av forholdet, anbefales dette undersøkt nærmere i samsvar med NVEs veiledning og ved behov av relevant fagkyndig.

For nærmere informasjon:
https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-flaumfare/aktsomhetskart-for-flom/

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken i kjelleren. Dette øker risikoen for antennelse fra varme, gnister eller sotrester ved åpning og tømming av sotluken.
Skorsteinen har heller ikke alle fire sider fritt tilgjengelige for inspeksjon. Begge forholdene ble også registrert av feiervesenet i 2019 og fremgår av kommunens skjema «Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger».

• Åpninger i rekkverket i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet på grunn av lav fri høyde mellom trapp og tak.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, herunder kjent undersentral i kjelleren og elektriske arbeider på begge badene.

• Vinduene i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til fri åpningsstørrelse for rømningsvindu. Det er derfor ikke etablert tilfredsstillende rømningsmulighet via vindu fra kjelleretasjen.

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

• Brennbare materialer innenfor sikkerhetsavstanden til sotluken må fjernes eller beskyttes. Ubrennbart plate av f. eks. stål eller glass kan monteres på gulvet, og brennbare veggflater nær sotluken må beskyttes med egnet brannsikkre veggplater.
Pipeløpet må gjøres tilgjengelig i samsvar med kravene til inspeksjon av pipeløpsvangene. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte, kan rehabilitering av pipeløpet med innvendig stålrør vurderes. En slik rehabilitering endrer kravene til tilgjengelige sider fra 4 til 2 sider.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales derfor å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales derfor å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Dette medfører at trappen bør benyttes med oppmerksomhet.

• Det er ikke kjent når alle arbeidene er utført eller hvilke arbeider som eventuelt har vært dokumentasjonspliktige. Boligen har hatt flere eiere, og det foreligger ikke en fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget fra tidligere eierperioder.
Manglende samsvarserklæringer innebærer at det ikke kan verifiseres gjennom dokumentasjon hvem som har utført de aktuelle arbeidene eller at de er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Dette betyr ikke i seg selv at det er feil ved anlegget, men medfører en usikkerhet rundt utførelsen. Det anbefales derfor at de aktuelle delene av det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil eller mangler som avdekkes ved kontroll bør utbedres.

• Mangelfull rømningsmulighet kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon hvor ordinær rømningsvei ikke kan benyttes. Det bør derfor etableres et godkjent rømningsvindu i kjellerstuen. Dette vil normalt innebære utskifting til et større vindu og eventuelt utvidelse av vindusåpningen, slik at kravene til fri åpningsbredde og -høyde ivaretas.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av byggets branntekniske tilstand, fortrinnsvis utført av kvalifisert fagperson. Formålet er å avklare om dagens sikkerhetsnivå tilfredsstiller kravene i byggeforskrift 1985 eller senere regelverk.
Dersom det avdekkes mangler, bør nødvendige tiltak for oppgradering av brannsikkerheten vurderes og gjennomføres. Dette kan eksempelvis omfatte etablering eller forbedring av rømningsveier, branncellebegrensende konstruksjoner, deteksjon og varsling.
Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til byggets sikkerhetsnivå. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan dette medføre økt risiko ved brann samt behov for pålegg om utbedringer.

• Aktsomhetskartet er ment som et første vurderingsgrunnlag og gir ikke en detaljert vurdering av flomfaren for den enkelte eiendom. Det er ikke utført egen flomfareutredning som del av denne tilstandsrapporten, og undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere den konkrete flomfaren eller behovet for eventuelle tiltak.
Ved planlegging av bygge- eller terrengtiltak som kan berøres av forholdet, anbefales dette undersøkt nærmere i samsvar med NVEs veiledning og ved behov av relevant fagkyndig.

For nærmere informasjon:
https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-flaumfare/aktsomhetskart-for-flom/

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1976

Kommentar

Standard
Halvpart av en dobbelgarasje. Bygning oppført som en enkel uisolert konstruksjon.

Vedlikehold
Garasjen fremstår med et større vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Ifølge eier disponerer boligen den ene halvdelen av en frittliggende dobbelgarasje som er plassert på naboeiendommen. Garasjen er oppført på 1970-tallet og fremstår i hovedsak med eldre konstruksjoner og overflater, uten større oppgraderinger siden byggeår. Garasjen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig trekledning, taktekking av takpapp og treport.
Garasjen er kun enkelt visuelt besiktiget og det er ikke utført en fullstendig tilstandsvurdering. Det registreres generelt vedlikeholdsbehov og tegn til etterslep på utvendig vedlikehold.

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

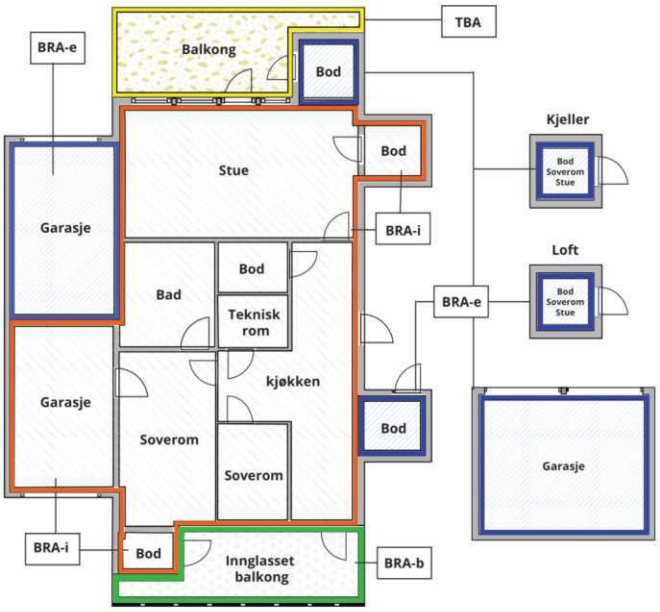
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	28			28	3
1. Etasje	57			57	48
Kjeller	25			25	
SUM	**110**				**51**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, spisestue, stue		
Kjeller	Bad/vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

Romhøyden i trapperommet i 2. etasje er 2,34 meter.
Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,40 meter.
Romhøyden i kjellerstuen er 2,13 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunens saksinnsyn fra byggesaken for oppføringen av boligene på slutten av 1950-tallet. De tilgjengelige tegningene samsvarer ikke fullt ut med bebyggelsen slik den fremstår i dag. Tegningene viser blant annet en noe annen plassering og utforming av boligene enn det som faktisk er oppført.

Ifølge kommunens opplysninger foreligger det ikke ferdigattest for den opprinnelige byggesaken. Det ble imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse for oppføringen av rekkehuset/tremannsboligen i 1957.

Det er ikke avklart om kommunen har ytterligere eller reviderte tegninger som ikke fremkommer i det digitale saksinnsynet. Det er også søkt etter relevante tegninger på naboeiendommene uten at dette har gitt ytterligere avklaring.
På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon har det derfor ikke vært mulig å bekrefte at dagens utførelse samsvarer fullt ut med kommunens godkjente grunnlag. Dette behøver ikke å bety at det foreligger ulovlige forhold, men dokumentasjonen som er funnet gir ikke grunnlag for å konkludere sikkert om dette.

Kjøper må være kjent med at det foreligger en uavklart forskjell mellom tilgjengelige tegninger og dagens utførelse, og overtar denne usikkerheten dersom forholdet ikke avklares før kjøp.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier informerer om at følgende arbeider er utført de siste 5 år:
"Nytt gulv i 1 og 2 etasje, varmekabler i stuene, sparkling av vegger, spottere i tak, nytt rekkverk med glass, sikringsskap, elektrisk opplegg, stikk."

Det er fremvist fakturaer på følgende arbeider:

2025: "Skifte kjøkken kran" utført av Jar-Tek Rør AS
2024: Taktekking utført av Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen.
2021: "Nytt opplegg i bolig i forbindels med renovering Bekkeveien 27" utført av Elektrofil AS (2 stk fakturaer)
2021: "oppdrag etter avtale - oppussing rekkehus" utført av Polsk Elite AS (4 stk fakturaer)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.8.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	André Flesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	8	699		0	390.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkeveien 27

Hjemmelshaver
Flesvik André, Ackermann Benedikte Bang

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 17.08.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260449
Addresse	Bekkeveien 27		
Postnr.	1365	Sted	BLOMMENHOLM
Selgers navn	André Flesvik		
Selgers navn	Benedikte Bang Ackermann		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7078922

Våtrom

Initialer selger:
A F
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hadde et tilbakeslag pga en fettklump som hadde festet seg i rørene ute ved veien.Fant ut pga det at det er litt feil på fallet på rørene inn til boligene.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var tilbakeslag en gang før jul i 2025.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS, hadde inspeksjon i slutten av April 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet takpapp og hadde en genrelt inspeksjon av tak og beslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på arbeidet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget markterrasse mot hage

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet elektrisk opplegg i hele boligen. Byttet sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer for utført arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ligger en oljetank utenfor kjøkkenvindu som er sanert.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

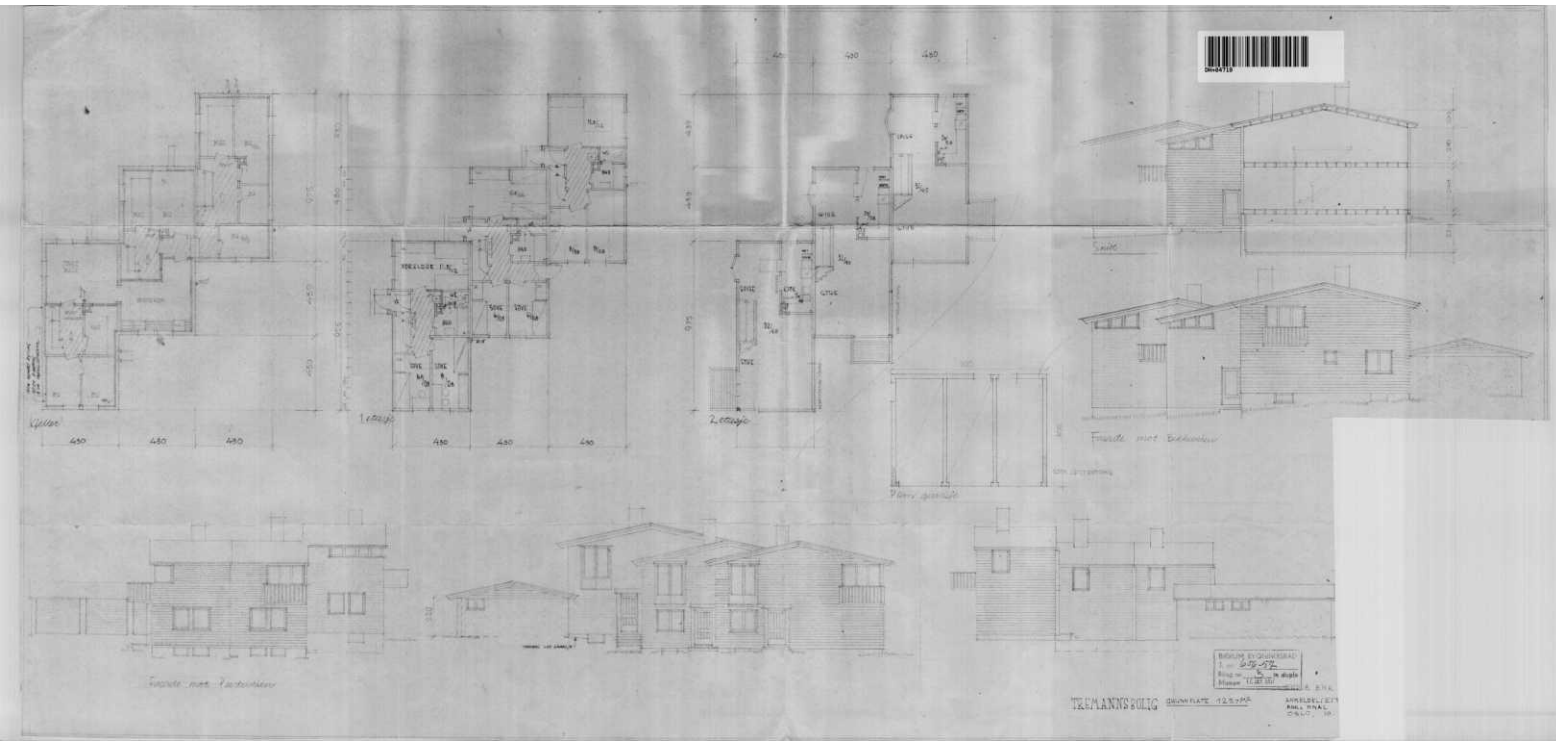
Dato 17.08.2026

Signert av *André Flesvik*

Signert av *Benedikte Bang Ackermann*

Initialer selger:
A F
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Façade mur Pignon
Façade mur Pignon
TEKENAANSLUIG

, 9/9-60.

606-57. SS/RO. Til herr T. Wiig, Presteveien 52, Blommenholm, til underretning.

Tömmermester Martin Grothe,
St. Halvardsvei 13,
Jar.

Gnr. 8, bnr. 256, Lökeberg.

Ved besiktigelse var det följgende å bemerke:

1. Terrenget må skaffes fall fra bygningen i minst 2 m bredde.
2. Da det viser seg fuktighet i kjeller og at pussen faller av i vaskerom i leiligheten til Th. Wiig, må dette undersökes og utbedres.
3. Inspeksjonsluke må anbringes i alle 3 leiligheter til rom under stuene.
4. Da det viser seg en sprekk i muren oppunder svillen mellom leilighet 2 og 3 må dette undersökes og utbedres.
5. Da det i leilighet 3 klages over at når det fyres i varmtvannsbereder i kjeller så ryker det i peisen i stue og ventilasjonskanal på badet, må dette undersökes og utbedres.
6. Det må sendes inn reviderte tegninger som også viser inngangstrappen inntegnet.

./. Gjenpart av helserådets uttalelse följer vedlagt.
Attest fra vannverk og feiermester foreligger ennå ikke.
Manglene må rettes snarest og senest innen 1. nov. 1960. Når manglene er rettet må bygningskontrollen varsles til ny besiktigelse.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	699	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Bekkeveien 27 , 1365 BLOMMENHOLM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1957/606	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/745	Bekkeveien 27 - tilbygg til tremannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utfylles i 3 eksemplarer

DAGBOKFØRT
11 MAI 79 09013
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Rett til anlegg og drift av avløpsledning.

Undertegnede eier av gnr. 8 bnr. 699 i Bærum
Elsie Sandvig, Bekkevn. 27, Bl. holm
gir herved Bærum kommune rett til å legge og ha liggende hovedspillvannsledning over eiendommen, som vist på Strømmes tegning nr. 1072/105, dog med adgang til justeringer.

Kommunen gis videre rett til uhindret adkomst i anleggstiden og for fremtidig tilsyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningen.

Det skal ikke oppføres bygg nærmere ledningens senterlinje enn 3 - tre meter - eller foretas arbeider i ledningens umiddelbare nærhet som kan føre til at den blir skadet.

Mulige skader (anleggsskader) som ledningsnettet måtte påføre eiendommen, samt skade ved senere drift og vedlikehold, erstattes av Bærum kommune etter gjeldende erstatningsregler, og erstatningen fastsettes ved overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tunglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Blommenholm den 2-12-78

Elsie Sandvig
(Eierens egen underskrift)

ELSIE SANDVIG
(Med trykte bokstaver)

Stempelmerker kr. 5,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 2/2 1966
av Østre Bærum Dommerkontor

Dbnr. 645
den 2/2 1966

O V E R E N S K O M S T

om plassering og bruk av garasje på gnr. 8, bnr. 700 i Bærum.

Mellom herr Thorbjørn Wiig som eier av gnr.8, bnr.700 og fru Elsie Giovanni som eier av gnr.8, bnr.699 i Bærum, er inngått følgende overenskomst:

1. Wiig tillater eieren av bnr.699 etter 1. mai 1966 å føre opp og ha stående for fremtiden en enkeltgarasje for en bil på bnr.700. Garasjen skal plasseres på nærmere anvist sted innenfor de linjer som er vist for en dobbeltgarasje på arkitekt T. Fjeldstads delingsplan av 7.5 1958 (kart journalstemplet av Bærum Bygningsvesen R 71-58 nr. 4).

2. Garasjen skal oppføres som permanent med utseende og materialer som ikke skjemmer boligbebyggelsen, f.eks. ikke bølgeblikk eller aluminium. Eieren av bnr.700 skal forelegges tegning og materialprøve til godkjenning før oppførelsen tar til. Dersom eierne av bnr.700 og bnr.699 ikke kan bli enige om tegning og materialprøver, da skal eventuelle tvistigheter herom avgjøres med endelig virkning av Bygningssjefen i Bærum.

   Garasjen skal plasseres og bygges slik at eieren av bnr.700 senere kan oppføre en tilsvarende garasje inntil bnr.699's garasje med felles gavlvegg, om så skulle ønskes. I så fall skal eieren av bnr.700 dekke en halvpart av det felles gavlvegg har kostet.

3. Når bilen befinner seg på bnr.700's grunn, skal den holdes i garasjen og ikke parkeres foran garasjen. Reparasjoner, vask o.lign. eller rusing av motor skal ikke foregå på bnr.700's grunn. Så lenge eieren av bnr.699 er alene om å ha garasje på bnr.700, besørger eieren av bnr.699 alene vedlikehold og snemåking av den tilkjørsel han opparbeider til sin garasje.

4. Denne avtale kan om ønskes, tinglyses på bnr.700. Stempel- og tinglysningsgebyr bæres av eieren av bnr. 699. Avtalen er bindende for fremtidige eiere av de to eiendommer.

Vedl. kr. 5.00.-

Oslo, den 20. januar 1966.

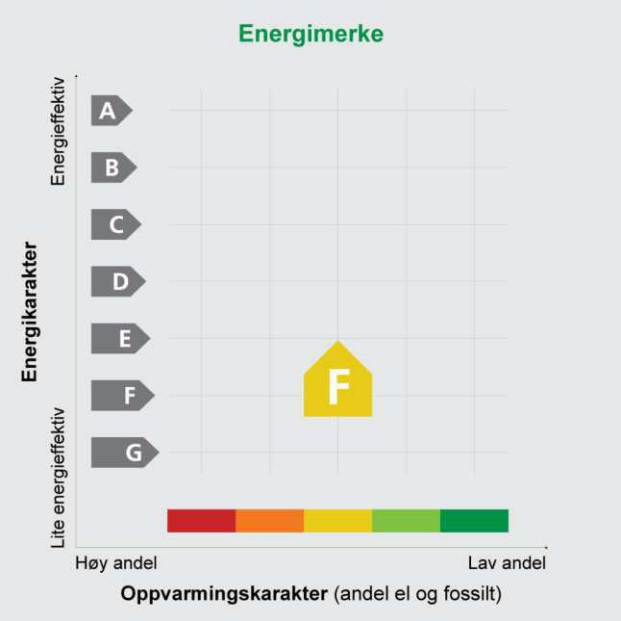
Som eier av gnr. 8, bnr. 700:
Thorbjørn Wiig (sign.)
Sissel Wiig (sign.)

Som eier av gnr.8, bnr.699:
Kjell Giovanni (sign.)
Elsie Giovanni (sign.)

Rett avskrift bevitnes:
Karl Grinaker
Høyesterettsadvokat

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkeveien 27
Postnr	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	699
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16160520
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1240579
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	Kristian Ertsås

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bekkeveien 27
Postnr/Sted: 1365 BLOMMENHOLM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 23.03.2021 08:41:38
Energimerkenummer: A2021-1240579
Ansvarlig for energiattesten: Kristian Ertsås
Energimerking er utført av: Kristian Ertsås

Gnr: 8
Bnr: 699
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16160520

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Utskriftsdato: 10.08.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM								

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	4 672,08 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	3 997,56 kr
Sum	**14 445,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	116 m2	39.80	1/1	0 %	4 616,97 kr	2 693,21 kr
Avløp etter areal	15%	116 m2	45.26	1/1	0 %	5 250,62 kr	3 062,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**15 696,78 kr**	**9 156,51 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.

Utskriftsdato: 10.08.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90075903 (Avgiftsadresse: Bekkeveien 27)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	22.02.2019	11.03.2026	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.		15.02.2015
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		22.02.2019
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Strie på skorstein i 1. etg	22.02.2019
Ildsted	14B Røykrøret er ikke fagmessig	Utett rundt røykrør mangler tettetråd	22.02.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM								

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 391 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1936026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936026)
Navn	LØKEBERG, lekeplass
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1937
Delarealer	**Delareal** 391 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 699	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bekkeveien 27, gatenr 1028 1365 Blommenholm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1108 11	Løkeberg-Blommenholm 08 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.08.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	390,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/699	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/699	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	10.11.1969	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2024	Berørt	3201/8/70	0,0
			Berørt	3201/8/71	0,0
			Berørt	3201/8/72	0,0
			Berørt	3201/8/73	0,0
			Berørt	3201/8/74	0,0
			Berørt	3201/8/75	0,0
			Berørt	3201/8/76	0,0
			Berørt	3201/8/77	0,0
			Berørt	3201/8/78	0,0
			Berørt	3201/8/85	0,0
			Berørt	3201/8/111	0,0
			Berørt	3201/8/170/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/170/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/199	0,0
			Berørt	3201/8/221	0,0
			Berørt	3201/8/226	0,0
			Berørt	3201/8/255	0,0
			Berørt	3201/8/256	0,0
			Berørt	3201/8/266	0,0
			Berørt	3201/8/516	0,0
			Berørt	3201/8/518	0,0
			Berørt	3201/8/530	0,0
			Berørt	3201/8/698	0,0
			Berørt	3201/8/699	0,0
			Berørt	3201/8/700	0,0
			Berørt	3201/8/1059	0,0
			Berørt	3201/8/1067	0,0
			Berørt	3201/8/1140	0,0
			Berørt	3201/8/1464	0,0
			Berørt	3201/8/1468	0,0
			Berørt	3201/8/1533	0,0
			Berørt	3201/8/1553	0,0
			Berørt	3201/8/1646	0,0
			Berørt	3201/8/1669	0,0
			Berørt	3201/8/1691	0,0
			Berørt	3201/8/1716	0,0
			Berørt	3201/8/1717	0,0
			Berørt	3201/9/215	0,0
			Berørt	3201/232/1	0,0
			Berørt	3201/232/2	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.08.1958	Avgiver	3201/8/256	-390,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/699	390,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkeveien 27	H0101	Bolig	116,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16160520			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		27,0		27,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		32,0		32,0			

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
Bekkeveien 27	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16160539			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			39,0	39,0			

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:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300026478			Antall etasjer:	

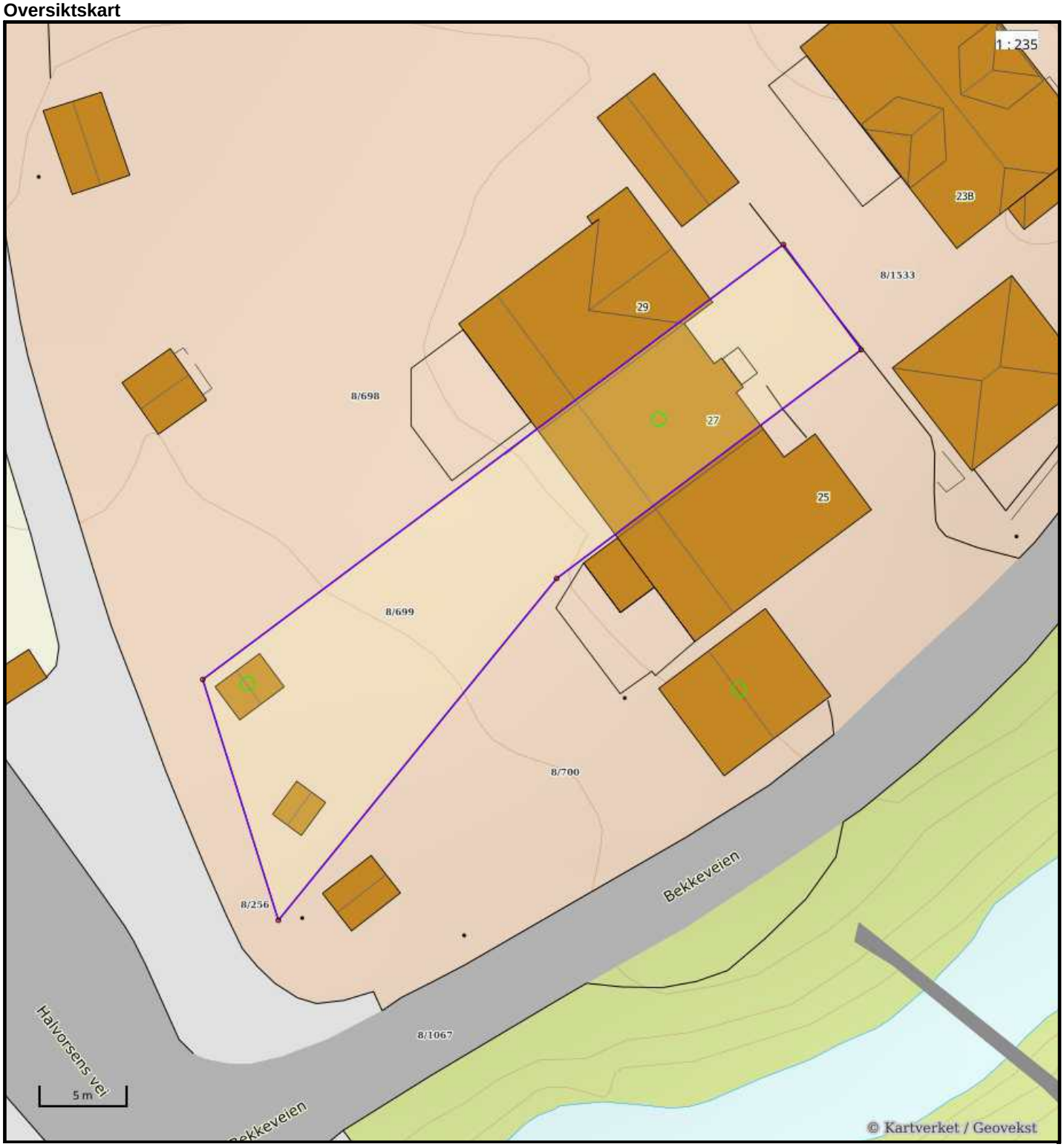
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



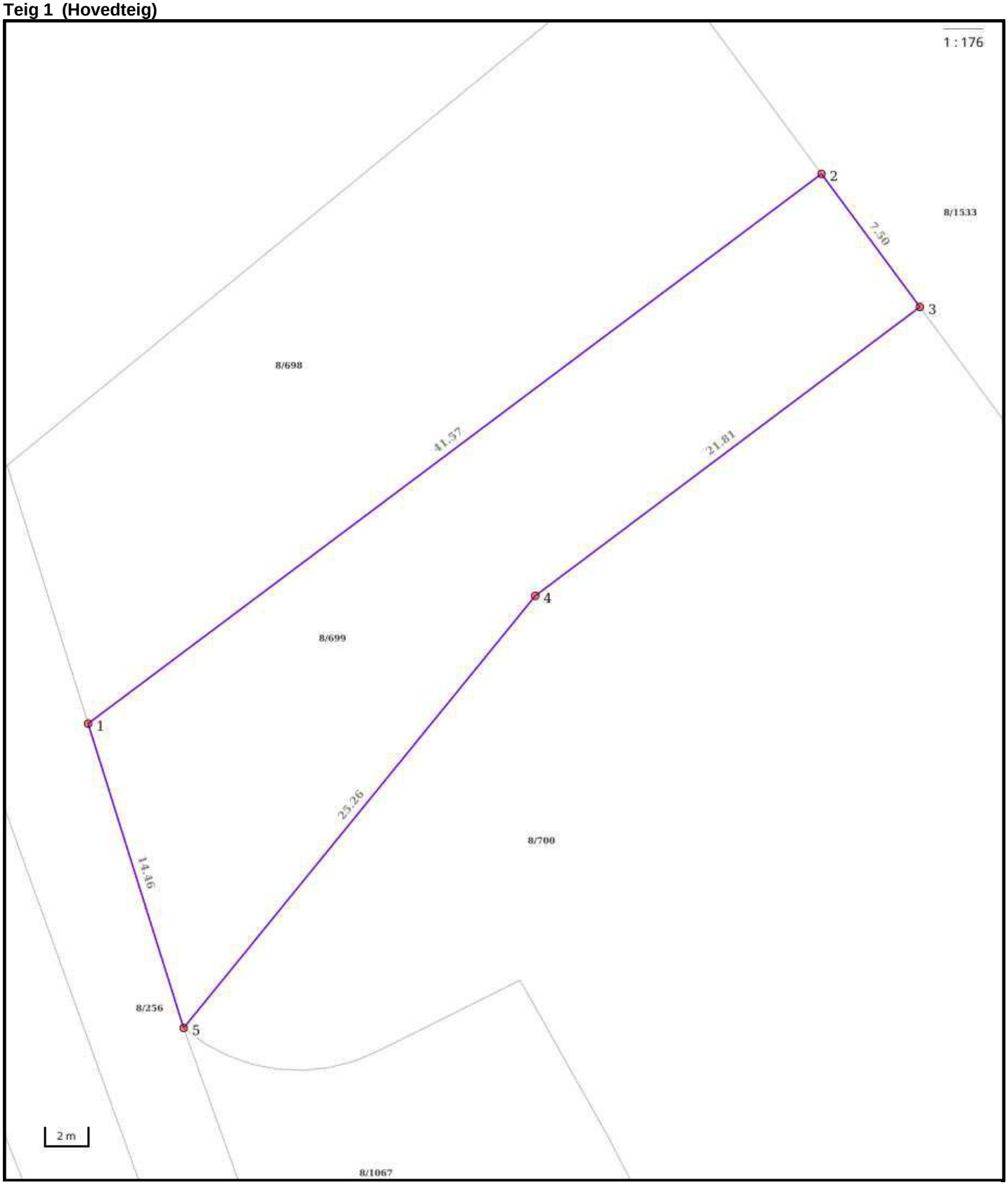
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 390,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 405,81	586 395,32	41,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 433,61	586 426,22	7,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 428,01	586 431,21	21,81m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 413,41	586 415,01	25,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 392,47	586 400,89	14,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bekkeveien 27

Nabolaget Lillehagen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	21 min 1.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvik... 192 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	4 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engervannet Linje 230	1 min 0.1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Avløs Linje 2, 3, 5	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	48 min

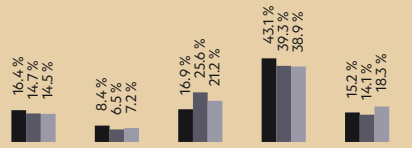
BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Damstua barnehage (1-4 år) 15 barn	14 min 1.2 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	17 min
Coop Extra Sandvika	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lillehagen	1 031	435
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 95/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Blommenholm skole	6 min
Solberg ballplass	14 min
FitnessRoom Sandvika	20 min
Friskis & Svettis	23 min

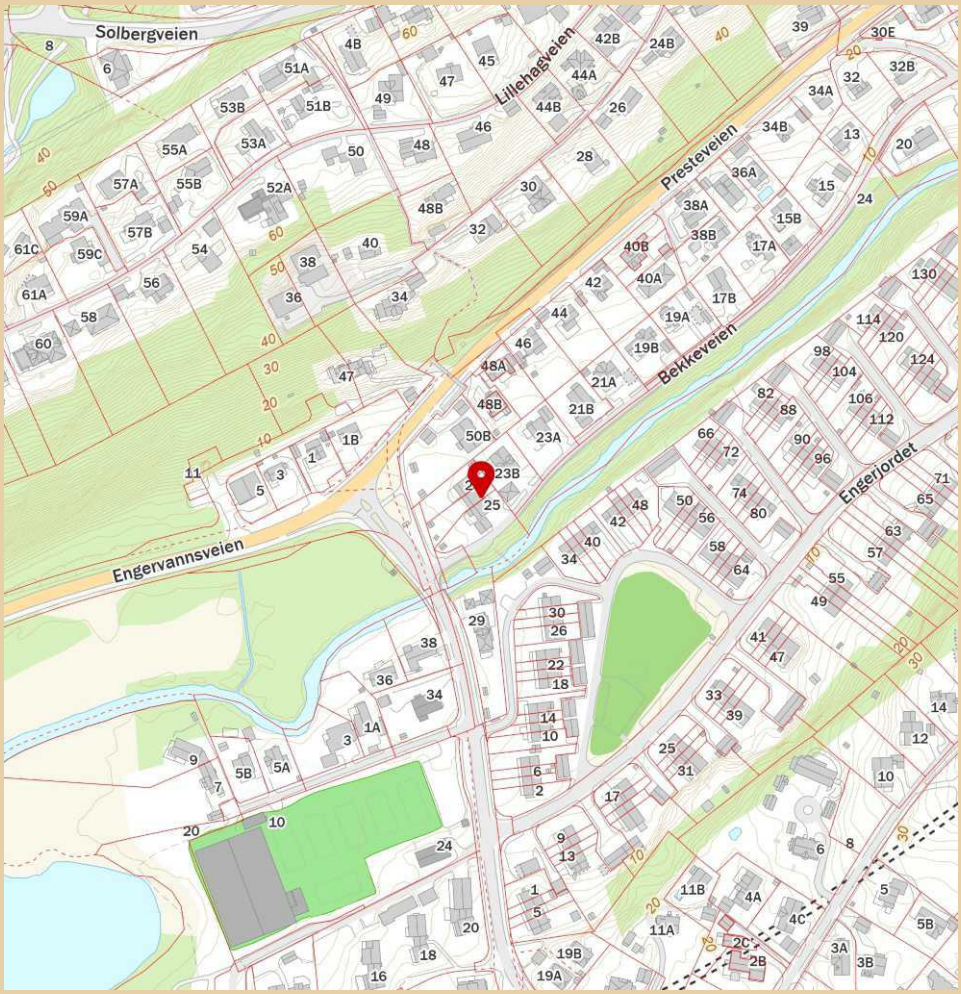
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/699
Adresse: Bekkeveien 27
Utskriftsdato: 10.08.2026
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

Bærum kommune

VAledninger

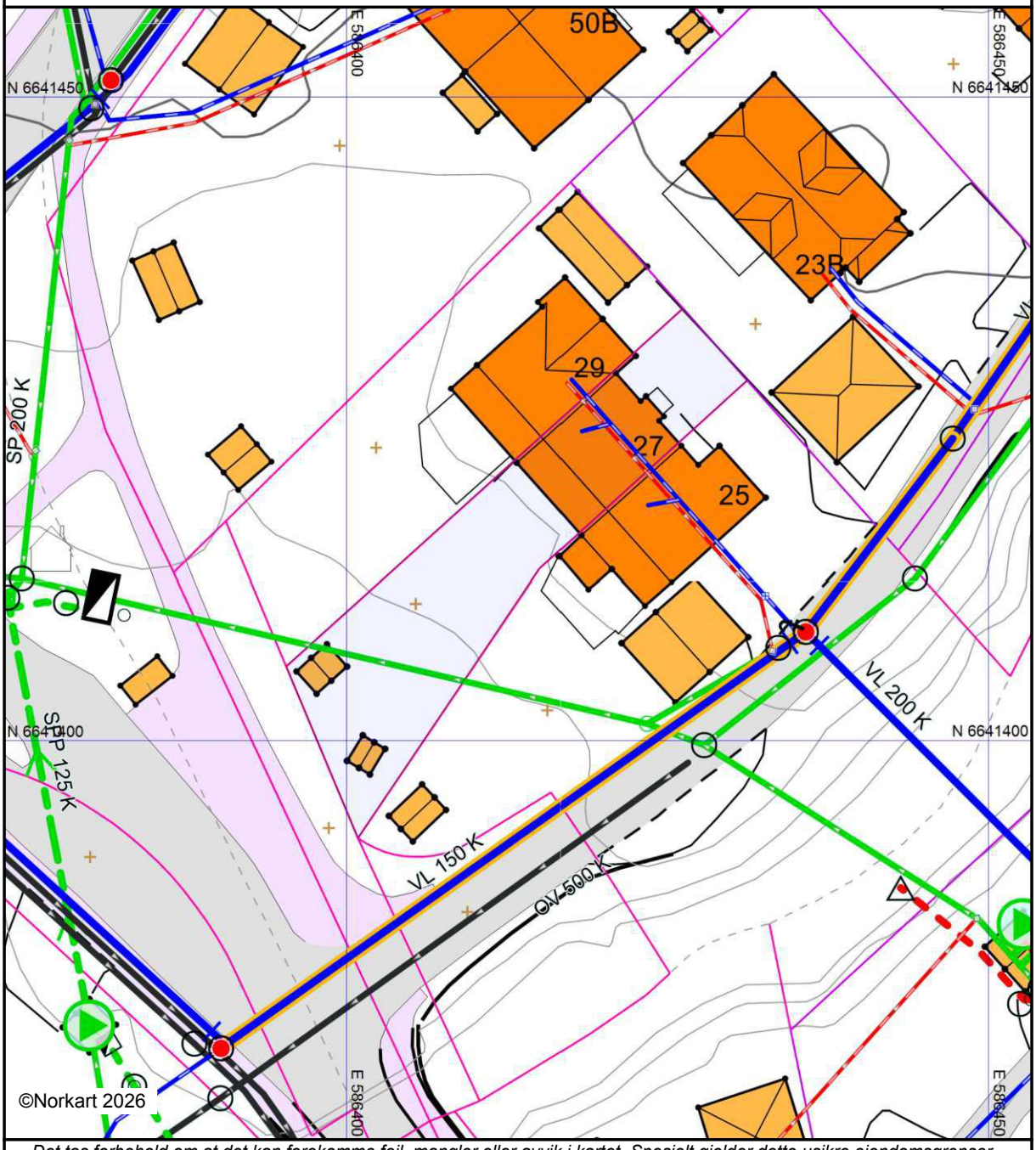
Eiendom: 8/699
Adresse: Bekkeveien 27
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

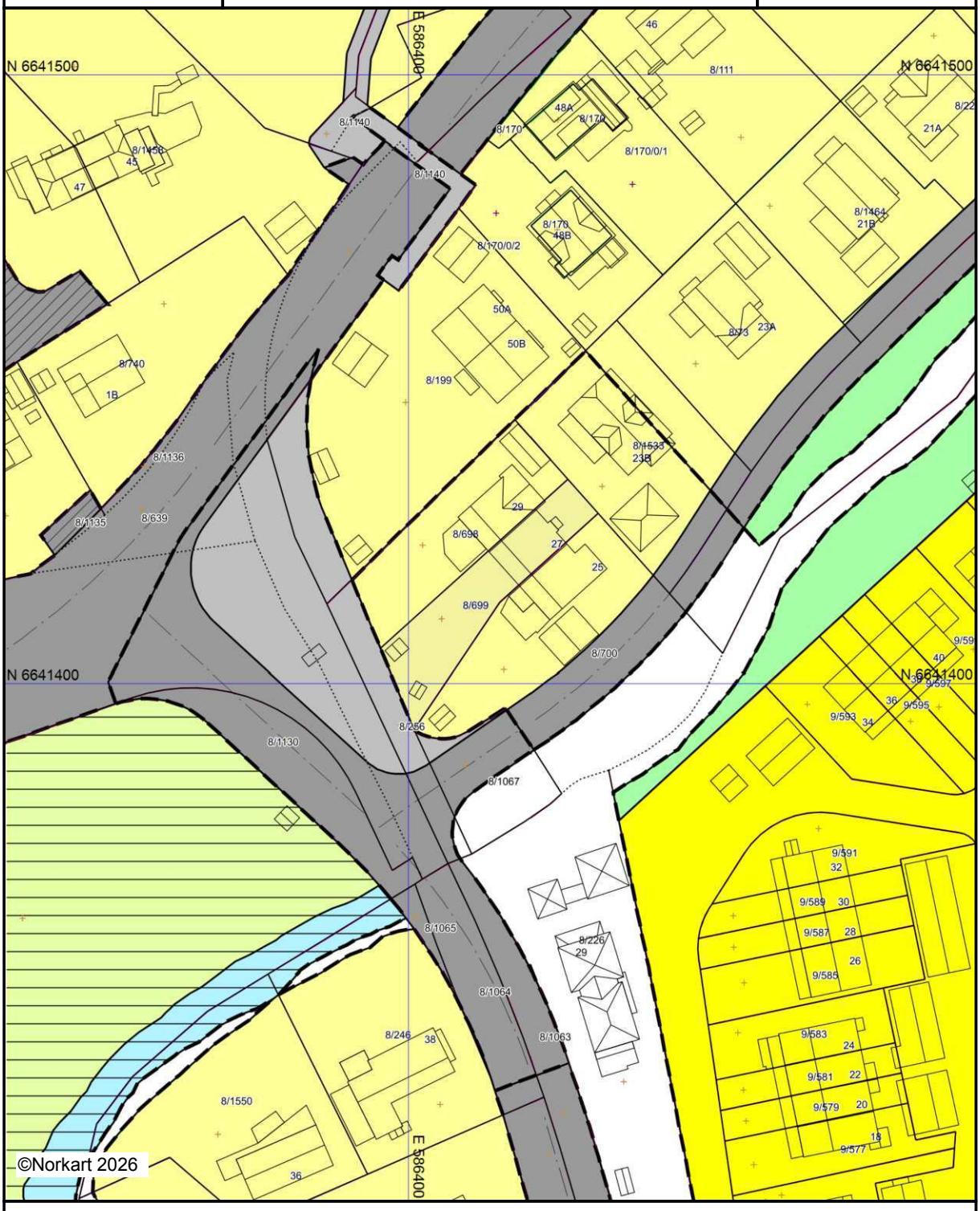
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/699
Adresse: Bekkeveien 27
Dato: 10.08.2026
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



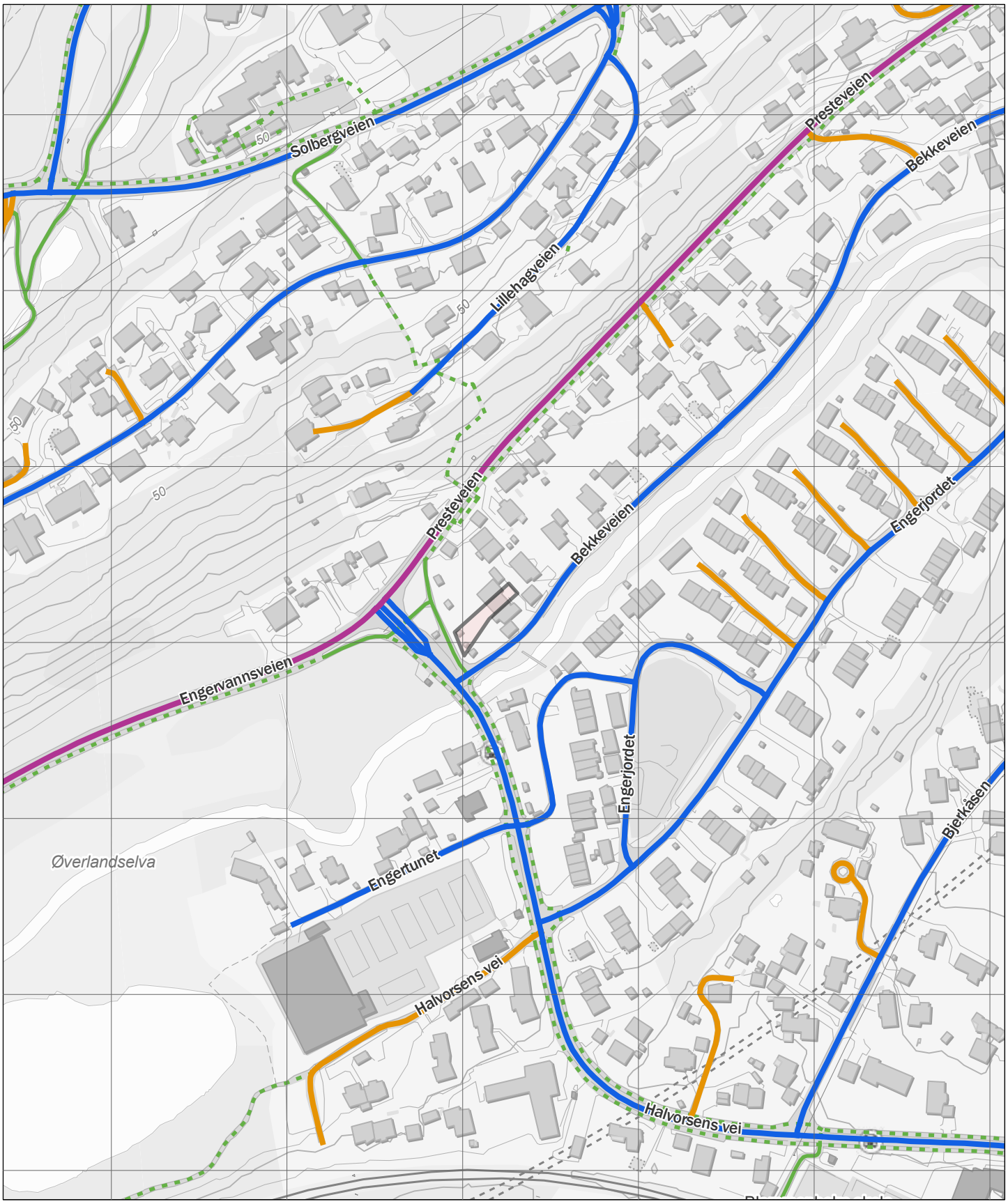
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/699/0/0
Adresse: Bekkeveien 27, 1365 BLOMMENHOLM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/08/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/699		
Utskriftsdato	10.08.2026	**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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bekkeveien 27, 1365 Blommenholm
Gnr. 8, Bnr. 699, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260449

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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