PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# PARKSVINGEN 9A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Innkalling sameiermøte 07.04.26

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Parksvingen 9A , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 249, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²**



**Befaringsdato:** 25.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1833 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DM9284

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse jensen

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.


**Rapportansvarlig**

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

**Medansvarlig**

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2006. Biloppstillingsplass/garasje i felles rekke.

Boligen strekker seg over tre etasjer og inneholder følgende rom:
Underetasje: gang, bad, vaskerom og 3 soverom
1. etasje: entré, bad, kjøkken, stue og spisestue
2. etasje: Stue

Boligen fremstår i en generelt normal tilstand for sin alder. Flere bygningsdeler har imidlertid passert over halvparten av forventet brukstid. Det er registrert en del TG1-vurderinger på tekniske installasjoner som vannledninger og varmtvannstank, noe som indikerer en god tilstand på disse punktene. Samtidig er det påvist enkelte avvik som krever oppfølging, spesielt knyttet til fuktsikring og overflater. Vedlikeholdsbehovet vurderes som moderat, men med behov for enkelte utbedringer for å hindre følgeskader.

Bygningen er fra 2006 og er oppført etter tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010. Med en alder på 20 år har flere sentrale komponenter som taktekking, membraner på våtrom og utvendige beslag nådd en alder der sannsynligheten for alderssvekkelse øker. Dette er typisk for boliger fra denne perioden, hvor bygningsdeler nærmer seg slutten på sin anbefalte brukstid selv om de fortsatt fungerer. Den nylige oppgraderingen av fasaden i 2025 bidrar positivt til å motvirke ytre alderssvakheter på klimaskallet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er bygget som flatt luftet tak, med utvendig nedløp.
Taktekkingen er av PVC-duk.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har murkonstruksjon i porebetong (Siporex). Fasade har pussede overflater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Takterrrasse med terrassebord med adkomst fra TV-stue.
Terrasse med terrassebord med adkomst fra spisestue.
Utvendig spiraltrapp i stålkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige vegger malt mur.
Etasjeskiller i mur/betongkonstruksjon.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Badet er fra byggeår 2006.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad 1. etasje:
Badet er fra byggeår 2006.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår 2006.
Veggene har pussede og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør).
Kobberrør til varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er produsert i 2006.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i bod i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2006.
Bygningen har grunnmur av murkonstruksjon i porebetong (Siporex).
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Bygningen er plassert i et skrånende terreng, men på et flate opparbeidede områder.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2006.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

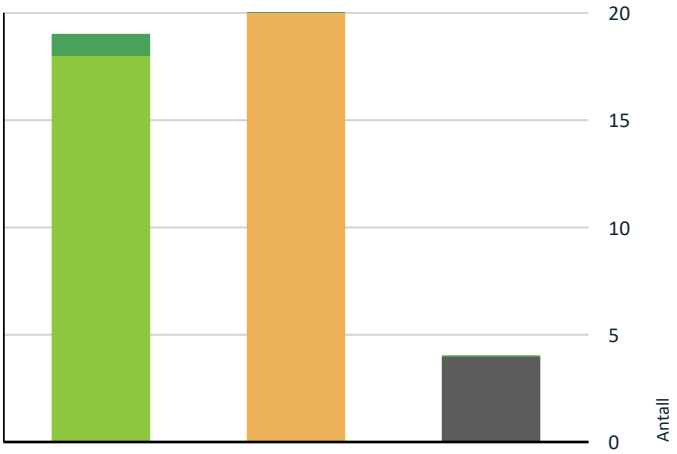
**Tomannsbolig**

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

Bruken av rommene er kontrollert mot byggemeldte tegninger i Bærum kommune

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Oppgradering | Pusset opp fasader og montert utelamper i regi av sameiet |
| 2023 | Vedlikehold | Ventilasjonsrens i regi av sameiet. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av PVC-duk.
Besiktiget fra takterrasse.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og det ble derfor vurdert som ikke forsvarlig å bevege seg ut på takflaten.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert tekterrassen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taktekkingen er fra byggeår (2006) og er 20 år gammelt.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det anbefales å få taktekkingen kontrollert av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen, som ikke nødvendigvis er synlige ved dagens begrensede befaring.



Taket er observert fra takterrasse

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Beslag på tak er ikke besiktiget grunnet manglende sikker adkomst. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden fullt ut.

# Tilstandsrapport

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

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

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, herunder kontroll av beslag som ikke er besiktiget, samt utføre normalt vedlikehold ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan over tid være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har murkonstruksjon i porebetong (Siporex).
Fasade/kledning har pussede overflater.
Fasaden ble malt i 2025, opplyst av eier.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er bygget som flatt luftet tak, med utvendig nedløp.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Rundt vindu på kjøkken er datostemplet 2011.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

- Eier opplyser om vanninntrenging i rundvinduet ved kraftig slagregn.
- Det er fuktsymptom i nedre del på vindu på vaskerommet som kan tyde på kondensering. Se også kapittel for ventilasjon på vaskerom.
- Vinduet på hovedsoverommet i underetasjen har fuktskade i nedre del. Vinduet er plassert helt ned til bakken.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Årsaken til vanninntrenging på det runde vinduet er ukjent. Det bør undersøkes ytterligere for å avklare årsaken til vanninntrengingen og vurdere utbedring rundt innsettingsdetaljer for å hindre videre vanninntrenging ved vinduet på kjøkkenet, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak bør også vurderes for å redusere innvendig kondens på vinduene, for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av treverket.

Vinduet i underetasjen med fuktskade bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut, da vinduer som står helt ned til bakken er særlig utsatt for fuktpåvirkning og råte.

# Tilstandsrapport



Tegn til innvendig skade på treverket som følge av kondensering



Fuktskade på nedre del av vinduet

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Takterrrasse med terrassebord med adkomst fra TV-stue.
Terrasse med terrassebord med adkomst fra spisestue.
Det ble lagt ny membran på terrasse i 2019 i forbindelse med vannlekkasje, opplyst i egenerklæringen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt/membran på takterrassen er fra byggeår og har passert 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og sørge for jevnlig ettersyn av terrassen, herunder holde overflater rene og sikre at vann ledes bort, da membranen er skjult under terrassebord. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig spiraltrapp i stålkonstruksjon.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige vegger malt mur.

Det er varme i gulvet alle rom unntatt soverom i følge eier.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er registrert stedvis glipper i parkettskjøter og forekomst av knirk enkelte steder i boligen. I 2. etasje er det observert noe svikt i gulvflaten ved belasting mens det i underetasjen er påvist mekaniske skader i form av hakk i overflaten.

- Det er registrert stedvise sprekker og riss i innvendige overflater på vegger. Eier opplyser at riss og sprekker har vært tilstede lenge uten utvikling.

# Tilstandsrapport

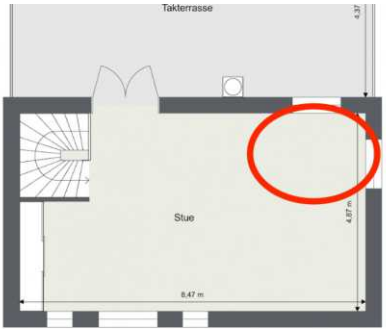
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tilstanden anses som en kombinasjon av normal bruksslitasje og utførelsesbetingede forhold (svikt/glipper). Tiltak bør vurderes dersom svikten oppleves som sjenerende eller om man ønsker en feilfri visuell overflate.

Forholdene kan indikere tidligere bevegelser/setninger i konstruksjonen, men årsak er ikke nærmere avklart.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre ytterligere forringelse av overflatene og redusert brukskomfort.



Eksempel på riss/sprekker på vegger




Markert område med noe svikt i parketten ved belasting

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i mur/betongkonstruksjon.

Det ble kontrollert for høydeforskjeller i følgende rom:
Underetasje: soverom og gang
1. Etasje: Stue og gang
2. Etasje: Stue

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Pipen ble sist feid i 2021 uten avvik, ifølge opplysninger fra Bærum kommune.

Det er registrert avflassing på stålrør utvendig. Forholdet kan over tid medføre videre overflaterust og behov for vedlikehold.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har parkett og flis.
Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Det er gjennomført supplerende fuktsøk og overflatemålinger uten registrerte unormale verdier.

# Tilstandsrapport



Fuktsøk uten unormale utslag

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Dør/karm til vaskerommet har enkelte skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring av døren til vaskerommet bør vurderes for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde funksjonalitet. Skader på dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert sprekt flis bak vegghengt toalett.
- Det er registrert sprekte fliser enkelte steder i nederste flisrad mot gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekte fliser bak vegghengt toalett kan indikere svakt underlag, og det bør vurderes utbedring for å unngå ytterligere skader.

Sprekte fliser i nederste flisrad mot gulvet kommer normal av at det er for liten avstand mellom gulv og veggfliser. Avviket er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men bør vurderes utbedret ved behov for å opprettholde estetisk standard.



Eksempel på sprekt flis i nedre rad i dusjen



Sprekt flis bak vegghengt toalett

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50 i nedsenket felt i dusjen.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm. (målt til ca 10 mm). Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

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

Fallet på gulvet bør utbedres eller det bør dokumenteres at det er valgt en alternativ løsning for lekkasjesikring som tilfredsstiller forskriftskravene.

Det anbefales å undersøke om det er tilstrekkelig membranoppkant ved terskel, da manglende oppkant kan medføre risiko for at lekkasjevann renner ut av badet og forårsaker vannskader i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Membranen var ikke synlig i sluket på grunn av støpekanten. Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Eier opplyser at det er sluk under badekaret. Badekaret lot seg ikke flytte under befaringen. Det ble opplyst at det lar seg gjøre å demontere fronter, men at dette er noe omfattende. Frontene ble ikke demontert på befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må innhentes dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Eier opplyser at ansvarlig utbygger har bekreftet pr. sms at det er membran i rommet.



Sluk i dusjen

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt er registrert ved bruk av fuktindikator fra tilstøtende rom.

Membranen er fra byggeåret og over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og potensiell lekkasje over tid.
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader, da eventuelle lekkasjer kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Fuktindikator mot dusjen fra tilstøtende rom uten unormale verdier

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert sprekte fliser bak vegghengt toalett.
- Det er registrert sprekt flis over servanten.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Sprekte fliser bak vegghengt toalett kan indikere svakt underlag, og det bør vurderes utbedring for å unngå ytterligere skader.

Sprekt flis over servanten er av kosmetisk karakter og medfører ingen umiddelbar risiko, men kan utbedres ved behov for å opprettholde estetisk standard.



Sprekt flis bak vegghengt toalett



Sprekt flis over servanten

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50 i nedsenket felt i dusjen.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm. (målt til ca 12 mm). Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Fallet på gulvet bør utbedres eller det bør dokumenteres at det er valgt en alternativ løsning for lekkasjesikring som tilfredsstiller forskriftskravene.

Det anbefales å undersøke om det er tilstrekkelig membranoppkant ved terskel, da manglende oppkant kan medføre risiko for at lekkasjevann renner ut av badet og forårsaker vannskader i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Eier opplyser at ansvarlig utbygger har bekreftet pr. sms at det er membran i rommet.



Sluk i dusjen

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt er registrert ved bruk av fuktindikator fra tilstøtende rom.

Membranen er fra byggeåret og over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og potensiell lekkasje over tid.
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader, da eventuelle lekkasjer kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner.



Fuktindikator mot dusjen fra tilstøtende rom uten unormale verdier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har pussede og malte flater. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50 i nedsenket felt i dusjen.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm. (målt til ca 10 mm). Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fallet på gulvet bør utbedres eller det bør dokumenteres at det er valgt en alternativ løsning for lekkasjesikring som tilfredsstiller forskriftskravene.

Det anbefales å undersøke om det er tilstrekkelig membranoppkant ved terskel, da manglende oppkant kan medføre risiko for at lekkasjevann renner ut av badet og forårsaker vannskader i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**

• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Eier opplyser at ansvarlig utbygger har bekreftet pr. sms at det er membran i rommet.



Sluk under innredning

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er påvist symptomer på kondens på vinduet samt noe svelleskade i nedre del av døren som relateres til nedsatt ventilering.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

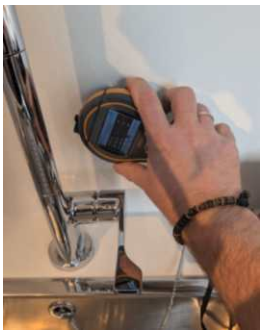
Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt er registrert ved bruk av fuktindikator fra tilstøtende rom.

Membranen er fra byggeåret og over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og potensiell lekkasje over tid.
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader, da eventuelle lekkasjer kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner.



Fuktindikator ved vasken uten unormale verdier

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kobberrør til varmtvannsbereder.

Stoppekran er lokalisert bak luke på tekniskrom/bod i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert noe irr på kobberrør til varmtvannsbereder

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å kontrollere kobberrør og rørforbindelser ved varmtvannsbereder, og utbedre forhold som gir korrosjon ved behov. Dersom dette ikke følges opp, kan det over tid oppstå økt korrosjon og risiko for lekkasje med påfølgende vannskader.

Det bør også etableres kursfortegnelse i rørskapet for å sikre oversikt og enklere vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved fremtidig arbeid på anlegget.



Irr på kobberrør til varmtvannstanken

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad. Friskluftsventiler i yttervegg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er produsert i 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstanken for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre skader på både bygning og personer.

## 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**

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i bod i underetasjen.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2006 Nytt anlegg**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Se kildehenvisning i rapporten for beskrivelser.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ja Avslutet tilsyn fra 2010.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Eiers opplysning.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 2006.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur av murkonstruksjon i porebetong (Siporex).

### TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av betongstein.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

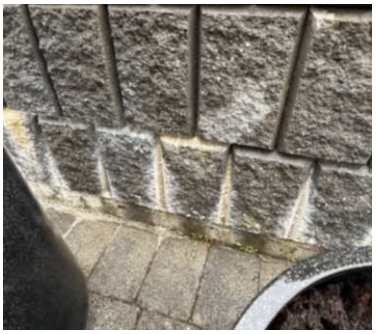
Det er registret saltutslag i nedre del av muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er registrert saltutslag i nedre del av muren, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og vurdere eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Dersom forholdet vedvarer, kan dette over tid medføre økt fuktpåvirkning og visuell forringelse av overflater.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Bygningen er plassert i et skrånende terreng, men på et flate opparbeidede områder.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2006.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

*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:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eier opplyser at det er utført radonmåling, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivået i bygget, noe som kan innebære helserisiko for brukerne.

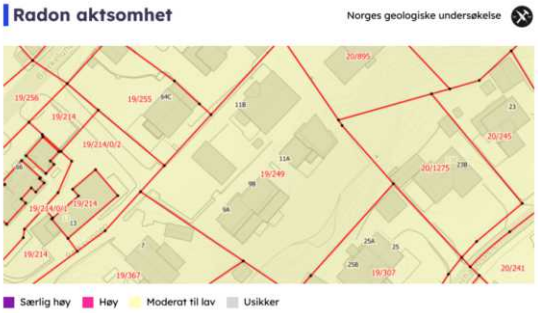
Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall.

# Tilstandsrapport



Manglende håndløper i innvendig trappeløp




- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.




Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til NVEs kartløsninger.

# 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

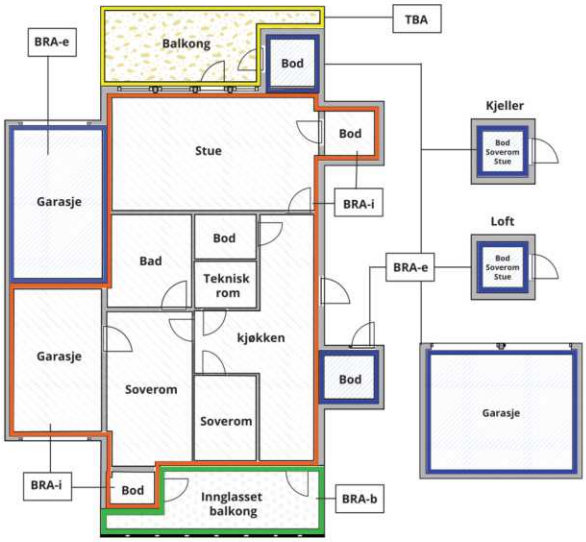
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 81 | | | 81 | |
| 1. Etasje | 81 | | | 81 | 9 |
| 2. Etasje | 42 | | | 42 | 38 |
| **SUM** | **204** | | | | **47** |
| **SUM BRA** | **204** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom | | |
| 1. Etasje | Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken | | |
| 2. Etasje | Stue | | |

**Kommentar**

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjerekke som ikke er medtatt i arealoppstillingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Bruken av rommene er kontrollert mot byggemeldte tegninger i Bærum kommune

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Pusset opp fasaden samt renset ventilasjonskanaler i regi av sameiet.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.3.2026 | Lasse Jensen | Takstingeniør |
| | Unn Merete G Nikolaisen | Kunde |
| | Andreas Christoffersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 249 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Parksvingen 9A

**Hjemmelshaver**

Nikolaisen Dag Henning, Nikolaisen Unn Merete Grønvold

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 25.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bærum kommune | 06.03.2026 | Utskrift om tilsyn og feiing av ildsted og pipe | Gjennomgått | | Nei |
| MALERMESTER BRODAHL AS | 17.10.2025 | Faktura:<br>- Oppussing fasade (flere faktura) i regi av sameiet | Gjennomgått | | Nei |
| EDA Elektro Data Oslo AS | 23.06.2025 | Samsvarserklæring:<br>- Diverse utelamper | Gjennomgått | | Nei |
| TT-Teknikk AS | 15.12.2023 | Faktura:<br>- Ventilasjonsrens i regi av sameiet | Gjennomgått | | Nei |
| Brødrene Kolstad installasjon AS | 11.02.2022 | Samsvarserklæring:<br>- Uspesisfisert | Gjennomgått | | Nei |
| Brødrene Kolstad installasjon AS | 17.12.2016 | Samsvarserklæring:<br>- Bytte termostat og dimmer | Gjennomgått | | Nei |
| Brødrene Kolstad installasjon AS | 08.11.2016 | Samsvarserklæring:<br>- Skiftet termostat på bad | Gjennomgått | | Nei |
| Brødrene Kolstad installasjon AS | 31.03.2016 | Samsvarserklæring:<br>- Flytte dobbeltstikk | Gjennomgått | | Nei |
| Brødrene Kolstad installasjon AS | 29.10.2015 | Samsvarserklæring:<br>- Bytte dimmer og vifte | Gjennomgått | | Nei |
| Elvia | 09.07.2010 | Avsluttet el-tilsyn | Gjennomgått | | Nei |
| Bærum kommune | 20.11.2006 | Ferdigattest | Gjennomgått | | Nei |
| Moeller Electric AS | 21.11.2005 | Samsvarserklæring:<br>- Nytt anlegg | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 11.11.2004 | Byggemeldte tegninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

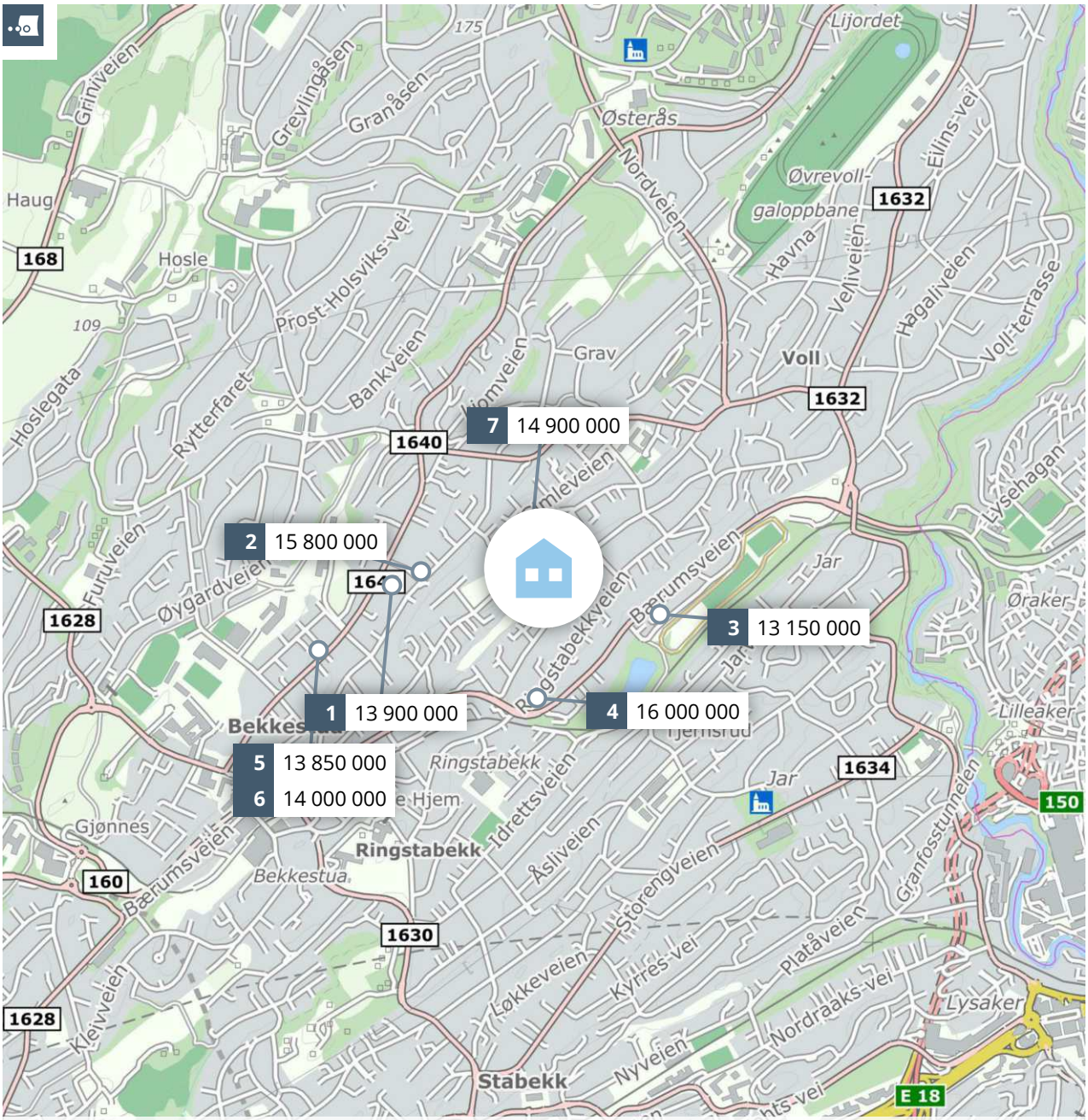
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DM9284

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# PARKSVINGEN 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.03.2026

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Parksvingen 9 A, 1357 BEKKESTUA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 19 BNR 249 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 11

Verdivurdert til

**15 500 000**

| - | 15 500 000 | 75 980 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 204 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2006 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 1 000 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nadderudveien 33 C<br>175 m² 1988 480 m² 3 sov | 07.10.2025 | 14 200 000 | **13 900 000** | 0 | 13 900 000 | **79 429** |
| 2 | Fagertunveien 40 B<br>180 m² 2015 1 123 m² 5 sov | 09.04.2024 | 14 500 000 | **15 800 000** | 0 | 15 800 000 | **87 778** |
| 3 | Jarmyrveien 27<br>154 m² 2009 3 670 m² 3 sov | 03.03.2026 | 12 500 000 | **13 150 000** | 0 | 13 150 000 | **85 390** |
| 4 | Ringstabekkveien 98 B<br>233 m² 2009 1 296 m² 4 sov | 23.04.2025 | 15 900 000 | **16 000 000** | 0 | 16 000 000 | **68 670** |
| 5 | Nadderudveien 18 C<br>172 m² 2011 2 110 m² 3 sov | 20.11.2024 | 13 950 000 | **13 850 000** | 0 | 13 850 000 | **80 523** |
| 6 | Nadderudveien 18 C<br>172 m² 2011 2 110 m² 3 sov | 13.06.2024 | 13 900 000 | **14 000 000** | 0 | 14 000 000 | **81 395** |
| 7 | Bjerkelundsveien 51 A<br>235 m² 2006 1 157 m² 4 sov | 07.10.2025 | 15 450 000 | **14 900 000** | 0 | 14 900 000 | **63 404** |

Bolig fra 2006 med gjennomgående god standard. Fin planløsning over 3 plan. Attraktiv beliggenhet.

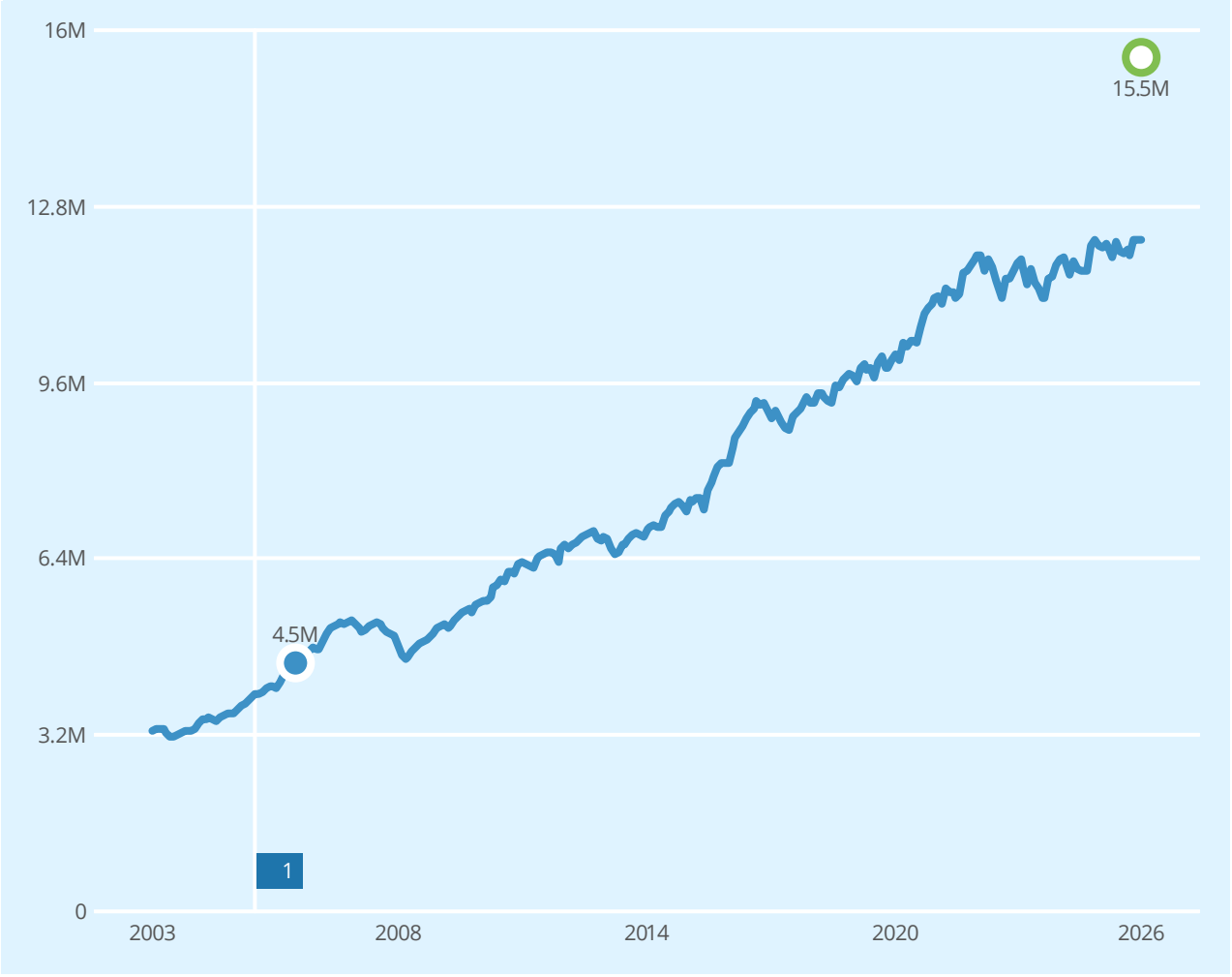
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.05.2006 | | 31.05.2006 | - | 4 500 000 | - | 4 500 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt som nybygg.

## Tomannsboliger til salgs i 1357 BEKKESTUA nå

2
tomannsboliger til salgs

17.2M
16.8M
16.4M
**16 000 000** Prisantydning i snitt
15.6M
15.2M
14.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**83**
dager

## Tomannsboliger solgt i 1357 BEKKESTUA siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

12.5M
12.4M
**12 256 000** Prisantydning i snitt
12.2M
**12 172 000** Salgspris i snitt
12.1M
12.0M

Solgt i snitt i løpet av
**62**
dager

for 1.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**75 980** Parksvingen 9 A Totalpris 15 500 000

**72 724** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**64 565** BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

Til sameierne

**Sameiet Parksvingen 9-11: Sameiermøte**

Det innkalles hermed til ordinært sameiermøte i Sameiet Parksvingen 9-11 tirsdag den 7. april 2026 kl. 20.00. Møtet avholdes hos Solheim.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og 1 person til å underskrive protokollen.
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
D) Opptak av navnefortegnelse.

**2. REGNSKAP FOR 2025**

A) Styrets årsberetning
B) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
C) Forslag om at regnskapet godkjennes og at styret meddeles ansvarsfrihet

**3. STYREVALG**

**4. ENDRING I VEDTEKTENE**

Det ble på sameiermøte 13. juni 2008 enstemmig vedtatt å etablere midlertidige eneretter til fellesareal. Det ble vedtatt etablert midlertidige eneretter til uteareal, garasje og biloppstillingsplasser og at disse beskrives i vedtektene, samt tegning som inntas som vedlegg til vedtektene hvor enerettene er markert. Det ble vedtatt at enerettene skal gjelde i 60 år slik at disse opphører 29. mai 2068.

Eierseksjonsloven ble endret i 2021 og fastsetter nå at det i boligsameier kan fastsettes i vedtektene at én seksjonseier har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Siden varigheten nå må begrenses til 30 år og det er nesten tyve år siden enerettene ble etablert, foreslår styret at det nå formelt vedtas at enerettene skal gjelde i inntil 30 år.

Det foreslås også noen språklige forbedringer i teksten i paragraf 3.

Vedtektenes paragraf 3 foreslås endret til følgende:

> *«Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.*
>
> *Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.*
> *Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer.*
>
> *Hver enkelt seksjon har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jf. tegning nedenfor. Dette gjelder også fordeling av*

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

*biloppstillingsplasser på tomten og i garasje, se tegning nedenfor. Disse enerettene på sameiets fellesareal skal gjelde i inntil tretti år, slik at disse opphører 6. april 2056.*




Endringen krever samtykke fra samtlige sameiere.

Seksjon 1 har også bekostet belegningssten i sitt gangareal. Av denne grunn anses vedtektenes paragraf 6 tredje ledd unødvendig og forvirrende og foreslås derfor slettet i sin helhet. Bestemmelsen som foreslås slettet lyder slik:

> *«Seksjon 2, 3 og 4 har bekostet belegningsstein i sitt gangareal. Seksjon 1 har valgt grus. Dersom seksjon 1 senere ønsker å legge belegningsstein i sitt gangareal, skal dette besørges og bekostes av seksjon 1 første gang dette skjer.»*

Endringen krever minst 2/3 flertall.

## 5. EVENTUELT

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Parksvingen 9-11

Jacob Solheim
Styrets leder

På det ordinære sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Dersom De ikke kan møte på sameiermøtet kan De møte ved fullmektig.

Vedlegg:

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

Styrets årsberetning, bilag 1
Regnskap for 2025, bilag 2
Nye vedtekter, bilag 3

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

SEALED BY Verified SKYSJEOJ-E-S1JIINDJ-G

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
30.03.2026 20:07

**SENT BY OWNER:**
Jacob Solheim · 30.03.2026 20:06

**DOCUMENT ID:**
S1jiiNdj-g

**ENVELOPE ID:**
SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

**DOCUMENT NAME:**
2026-04-07 Innkalling sameiermøte(1014705.2).pdf
3 pages

**SHA-512:**
20a2c0fb6058a50b6b1fec947ef7b430252fc47ae4aa287
86d09d5540b5cb6dc86c77cdfb3e0656dbfc5b4d99fe7c
586e5dd662b9c0450a380610311cf1ada14

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Jacob Solheim | Signed | 30.03.2026 20:07 | Email | IP: 46.46.243.230 |
| Jacob.Solheim@foyen.no | Authenticated | 30.03.2026 20:06 | Low | IP: 46.46.243.230 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7260102 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Unn Merete G Nikolaisen | Dag Henning Nikolaisen |

| Gateadresse |
| --- |
| Parksvingen 9A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BEKKESTUA | 1357 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1834896

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7260102

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte fliser har sprekker - i dusj og langs gulv på en vegg på stort bad, bak vegghengt toalett begge bad, og bak vask lite bad. Tidvis lukt fra to sluk som ikke benyttes, tørker ut - gjelder vaskerom og bod.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling og fuging av tak som var en konsekvens av lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken i etasjen over. Håndverker via forsikringsselskap. Egeninnsats gjelder generell fornyelse av silikonfuger. Blandebatteri på vaskerom byttet. Metro Rørleggerservice utførte jobben i september 2008. I tillegg utførte byggherre (Strand Eiendom) fliselegging av gulvet i dusjsone etter en reklamasjon på et Flamina dusjsystem.

Arbeid utført av: Håndverker valgt fra liste hos forsikringsselskap JBF

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av automatisk stoppekran og føler på kjøkken.

Arbeid utført av: Metro Rørleggerservice, Høvik

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: August 2011 - Råttent vindu pga feil montering/beslag. Vindu utskiftet, og nye riktige beslag. 2012/2013 (?) - Noe vann gjennomtregning inn i utvendig murpuss fra toppmontert rekkverk takterrasse. Utbedret med ny tetting. April 2019 - Har hatt vanninntrenging/lekkasje fra utvendig terrasse i 1. etg som medførte fuktskade under terrasse, samt på innsiden av yttervegg på to soverom i underetasje. Vi har ved to anledninger med et par års mellomrom de siste to årene (senest mars 2026) erfart vannginnomtrengning i nederste hjørne på høyre halvdel av rundt vindu i kjøkken/allrom. Det har forekommet ved massivt regn i kombinasjon med meget sterk sør-sørvest vind.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre krakkeleringer i mur i innvendig trappeløp, og under en vinduskarm i master bedroom.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere informasjon om råteskade på et vindu. Sameiet har for noen år siden observert rotter ute ved søppelkassene på gårdsplassen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet termostater på varmekabler flere rom.

Arbeid utført av: Brødrene Kolstad Installasjon AS, Stabekk

Document reference: 7260102

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn i 2010

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har 4 billadere (Zaptec) i felles balansert anlegg. Installert 2025.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nyoppusset fasade, både bolig og garasje, i 2025. Nye utelamper på fasade og garasje i 2025. Arbeid utført av EDA Elektro Data AS. Ny membran lagt på liten terrasse 1. etg av Protan (Drammen) i 2019.

Arbeid utført av: Malermester Brodahl AS, Bærum

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt egenmåling over tid i flere rom. Ingen unormale verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Under 100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1) Vannlekkasje fra oppvaskmaskin i mai 2008. Håndtert som forsikringssak (JBF) så antar skaderapport foreligger. 2) Vannlekkasje fra kjøleskap i 2009. Håndtert som forsikringssak (JBF) så antar skaderapport foreligger. 3) Lekkasje (ved regnvær og snøsmelting) fra terrasse i 1. etg. medførte fuktskade innvendig på to soverom. Håndtert som forsikringssak (JBF) så antar skaderapport foreligger.

Document reference: 7260102

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst bruksrett på innfartsvei fra Parksvingen. Usikret (ikke gjerde) skråning mot nabo i Underhaugsveien. Ikke rekkverk på vegg i innvendig trappeløp. Svak konstruksjon på rekkverk på terrasse i første etasje. Vi er usikre på hvor mye vektmotstand det tåler. Punktert lite rundt vindu i inngangsdør.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært rapportert om maur fra en annen bolig i sameiet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260102

## Tilleggskommentar

Ventilasjonsanlegg sjekket og renset i 2023 av TT-Teknikk AS.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260102

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Unn Grønvold Nikolaisen | d8e9d5497961c21a4a84a bee6fcf6c01f613c869 | 23.03.2026 23:38:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Dag Henning Nikolaisen | e843a39faebc678226205 0292a938fb17d5b8453 | 23.03.2026 23:36:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7260102


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Parksvingen 9A

Nabolaget Gimleveien - vurdert av 28 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grav skole (1-7 kl.)<br>481 elever, 23 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)<br>196 elever, 10 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Bekkestua barneskole (1-7 kl.)<br>545 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Ringstabekk skole (8-10 kl.)<br>410 elever, 28 klasser | 11 min<br>1 km |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 17 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum | 13 min |
| Oslo International School<br>90 elever | 19 min<br>1.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Parksvingen<br>Linje 212 | 2 min<br>0.1 km |
| Ringstabekk<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 13 min<br>1.2 km |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 7 min<br>2.9 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 7 min<br>3.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 19 min<br>12.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Østheim barnehage (2-5 år)<br>35 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å...<br>54 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Jar idrettsbarnehage (1-5 år)<br>95 barn | 11 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Jar | 15 min |
| Kiwi Bekkestua | 15 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 16 min |
| Vitusapotek Bekkestua | 16 min |
| Bekkestua Vinmonopol | 16 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grav skole | 8 min |
| Myraparken balløkke | 10 min |
| SATS Bekkestua Stasjon | 16 min |
| GYM Bekkestua | 16 min |

«Hyggelige naboer, stille, veletablert, nærhet til Oslo og marka»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

—

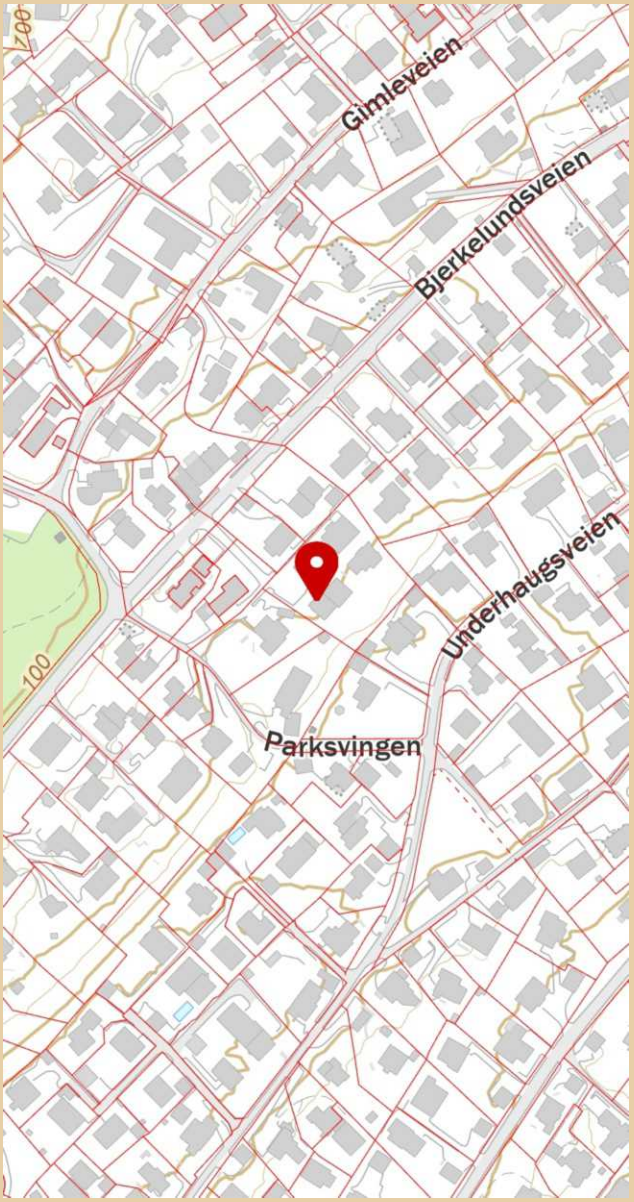
**Gateparkering**
Lett 86/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel




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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA** | |
| Dato for energimerking<br>**27.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275635** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**23776278** |
| Gårdsnummer<br>**19** | Bruksnummer<br>**249** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**204,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**204,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **155,81 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **154,91 kWh/m²** | **33 014 kWh** |

# Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

**ORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKSVINGEN 9-11**

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 22. juni 2006

## 1. Generelt

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i eiendommen, jf eierseksjonsloven § 19 Seksjonens eier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

## 2. Huset

Ved valg av markiser er det kun tillatt å velge farge(r) som ikke avviker i vesentlig grad fra det fargevalg som allerede preger sameiets øvrige markiser.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.
Hver enkelt beboer må sørge for anskaffelse og vedlikehold av nødvendig røykvarsler og slukkingsutstyr i sin seksjon.

## 3. Utomhus

Støttemur mellom 11 b og gangarealet til 9 a og b og 11a skal ikke kunne bygges høyere. Beplantning på støttemuren skal klippes slik at beplantningen ikke blir høyere enn 110 cm fra støttemuren.

Hekker mellom 9a og 9b og mellom 9b og 11 a skal ikke være høyere enn 150 cm fra bakken.

Beplantning av trær skal kun skje etter forutgående samtykke fra styret og i samarbeid med nærmeste seksjon.

Konstruksjoner skal ikke etableres uten forutgående samtykke fra de øvrige sameiere.

Gangsonen ved 9 a og b og 11a er adkomstareal for 9 a og b og 11a. 11b skal ha sin daglige adkomst over eget tilleggsareal.

## 4. Orden

Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter sameieren å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til sameierens bruksenhet.

Klesvask som henges på terrasser bør søkes holdt under rekkverkshøyde.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

## 5. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl 23 og kl 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter klokken 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom de kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt. Banking, boring og annen støyende virksomhet må unngås etter kl 2200.

## 6. Søppel

I søppelcontainerne/kassene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Søppelposene må være tette og forsvarlig knyttet igjen slik at søppel ikke blir liggende utover og lukte.

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Plast og papir innsamles separat.

## 7. Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at seksjonseieren tillates å holde dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf eierseksjonsloven § 19.

## 8. Parkering og bilkjøring

Ikke minst av hensyn til barna bør beboere som kjører holde en lav hastighet på området.

Utendørs parkering kan bare skje i garasje og på anviste biloppstillingsplasser.

## 9. Overdragelse og utleie

Overdragelser av sameierett og utleieforhold skal meddeles styret. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at vedtekter, ordensregler, behandlingsregler, rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

## 10. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

**BEHANDLINGSREGLER VED UTLEIE, FREMLEIE OG KLAGER**

**EIERSEKSJONSSAMEIET PARKSVINGEN 9-11**

**Vedtatt av sameiermøtet 22. juni 2006**

## I. BEHANDLINGSREGLER VED UTLEIE OG FREMLEIE AV SEKSJONER

Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av utleie av seksjon og når leietaker av seksjonen ønsker videre utleie til en fremleietaker:

1. Før avtale om utleie inngås skal seksjonseier gi sameiet melding til sameiet ved styreleder om opplysninger om leietakeren(es) navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om leietaker har husdyr. Når seksjonseier er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson sameiet kan sende meldinger til. Seksjonseier skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for utleieforholdet når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av sameiet.

   Når sameiet ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til seksjonseier minst en uke før møtet ønskes avholdt. Seksjonseier kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både sameiet og seksjonseier.

   I den utstrekning det er nødvendig er seksjonseier ansvarlig for at det er tolk til stede. Seksjonseier bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

   Sameiet kan kreve at møtet skal avholdes i sameiets lokaler eller hos forretningsfører og innenfor perioden mandag til fredag mellom 09.00 og 17.00.

   Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i sameiet. Sameiet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Leiekontrakten seksjonseier benytter skal ha bestemmelse om at leietakeren har gjennomgått og godtatt som bindende for seg bestemmelsene i sameiets vedtekter, husordensregler og reglene om erverv, utleie og fremleie av seksjon og om behandlingsregler ved klage over leietaker og fremleietaker.

Styret har fullmakt til å foreta endringer i disse regler.

## II. BEHANDLINGSREGLER VED KLAGER PÅ LEIETAKER ELLER FREMLEIETAKER AV SEKSJON

Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot seksjonseiernes leietaker eller fremleietaker:

1. Ved innsetting av ny leietaker skal seksjonseier gi forutgående melding til styret i henhold til sameiets regler om dette.

2. I tilfelle det fremsettes skriftlig klage over leietaker, skal vedkommende seksjonseier innen 3 uker ta kontakt med leietakeren med sikte på aktivt å løse det forhold klagen gjelder. I tilfelle der omstendighetene taler for det, kan styret kreve at seksjonseier benytter sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor leietakeren. Styret skal underrettes om valget av sakkyndig.

3. Ved gjentatte eller nye klager etter at seksjonseier har oppsøkt leietaker i samsvar med punkt 2, og som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side, skal seksjonseier meddele leietaker advarsel som nevnt i husleieloven § 9-9 første ledd bokstav b). I advarselen skal leietakeren også meddeles at seksjonseieren kan bli nødt til å tvangsfravike leietageren dersom misligholdet ikke opphører.

4. Dersom advarsel om terminering og tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal seksjonseier tilby leietaker erstatningsleilighet utenfor sameiet, med to ukers akseptfrist for leietaker.

5. Opphører ikke misligholdet og aksepterer ikke leietaker tilbud om erstatningsleilighet skal seksjonseier uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Sameiet vil bistå med skriftlige og/eller muntlige opplysninger.

6. Fremstår forholdene som uholdbare skal seksjonseier fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Styret har fullmakt til å foreta endringer i disse regler.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKSVINGEN 9-11

## Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 4. mai 2006, Endret sist på sameiermøte den 28. juni 2006

### § 1

### BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Sameiet Parksvingen 9-11(heretter Sameiet) består av fire boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.02.2006.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Parksvingen 9-11, gnr. 19 og bnr. 249 i Bærum kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

| **Snr. :** | **Formål.:** | **Sameiebrøk.:** | **Adresse.:** |
|---|---|---|---|
| 1 | Bolig | 240/875 | Parksvingen 11b |
| 2 | Bolig | 235/875 | Parksvingen 11a |
| 3 | Bolig | 200/875 | Parksvingen 9b |
| 4 | Bolig | 200/875 | Parksvingen 9a |

### § 2

### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsettes av sameiermøtet.

### § 3

### RETT TIL BRUK

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Hver enkelt seksjon har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jf. vedlagte tegning på situasjonskart. Dette gjelder også fordeling av biloppstillingsplasser på tomten og i garasje, se tegning på situasjonsplan og garasje.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre bruker unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Som vedlegg til vedtektene følger situasjonskart med fordeling av eksklusive bruksarealer samt fellesarealer for seksjon 1,2,3 og 4.

## § 4

## RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Sameiet har vedtatt regler for utleie av seksjon. Sameiermøtet kan endre reglene med alminnelig flertall. Styret kan ikke alene endre reglene. Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker.

Overdrager/utleier plikter å gjøre erverver/leietager kjent med disse vedtekter og vedtatte husordensregler og behandlingsregler. Dersom en leietager/fremleietager ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan kreves forelagt sameiermøtet til behandling og vedtak.

## § 5

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke blant annet offentlige avgifter, felles strøm og snømåking. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon og tilhørende areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal. Dersom det inngås avtale om vaktmestertjeneste som gressklipping o.l,. vil dette være en fellesutgift.

Den enkelte sameier betaler á kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Det opprettes en egen sameiekonto som beløpet skal betales til. Beløpet forfaller til betaling den 1. i hvert halvår (1. januar og 1. juli).

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 6

## VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiets utebelysning er regulert med følere på den enkelte seksjon. Hver sameier er forpliktet til å vedlikeholde dette anlegget slik at belysningen fremstår som en enhet og skrur seg av og på samtidig i hele sameiet.

Seksjon 2, 3 og 4 har bekostet belegningssten i sitt gangareal. Seksjon 1 har valgt grus. Dersom seksjon 1 senere ønsker å legge belegningssten i sitt gangareal skal dette besørges og bekoster av seksjon 1 første gang dette skjer.

## § 7

## VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den halvårlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 8

## STYRET

Styret skal bestå av minst 2 medlemmer, hvorav et medlem fra en enebolig og et medlem fra en tomannsbolig. Dersom styret ikke er enig i saker skal dette avgjøres ved loddtrekning.

## § 9

## SAMEIERMØTE

Sameierne er sameiets øverste organ. Medlemmene er samtlige sameiere.

Det skal holdes sameiermøte innen utgangen av mai hvert år og innen tre uker dersom en av sameierne ønsker ombygging, påbygging eller endringer av

bebyggelsen eller tomten.

## § 10

## REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## § 11

## MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 12

## FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

## § 13

## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes. Endringer av farge utvendig på husene kan kun gjøres dersom sameiere er enige

Utvendige boder eller andre faste eller løse installasjoner kan ikke settes opp på tilleggs- eller fellesareal uten enstemmighet i sameiet.

## § 14

## FORSIKRING

Seksjonseierne er forplikter seg til å ha fullverdi- og innboforsikring for sin seksjon og den garasje som seksjonen disponerer. Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

## § 15

## ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitt stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## §16

## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

# *ÅRSREGNSKAP SAMEIET PARKSVINGEN 9-11 - 2025:*

| | 1.1-31.12.-2025: |
|---|---|
| Innbetalte fellesutgifter | 47 638,00 |
| Andre driftsinntekter | 8 512,00 |
| *Sum driftsinntekter* | *56 150,00* |
| **DRIFTSKOSTNADER** | |
| Sesongavtale Vaktmesterkompaniet AS | 25 533,00 |
| Strømutgifter garasjeanlegg | 42 297,15 |
| Andre driftskostnader | 239,60 |
| *Sum driftskostnader* | *68 069,75* |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-11 919,75** |
| **FINANSIELLE POSTER** | |
| Annen renteinntekt | 4,00 |
| Annen rentekostnad | 0,00 |
| *Resultat av finansielle poster* | *4,00* |
| **RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD** | **-11 915,75** |
| Skattekostnad | ***0,00*** |
| **RESULTAT ETTER SKATTEKOSTNAD** | ***-11 915,75*** |

# *ÅRSREGNSKAP SAMEIET PARKSVINGEN 9-11 - 2025:*

**EIENDELER**

**Anleggsmidler**

**Varige driftsmidler**

| | |
|---|---|
| Driftsløsøre, inventar o.a.utstyr | 0,00 |
| *Sum varige driftsmidler* | *0,00* |

**Omløpsmidler**

**Fordringer**

| | |
|---|---|
| Kundefordringer | 0,00 |
| Andre fordringer | 0,00 |

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**

| | |
|---|---|
| Bankinnskudd og kontanter | 3 553,00 |
| *Sum omløpsmidler* | *3 553,00* |
| **SUM EIENDELER** | **3 553,00** |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**Gjeld**

**Kortsiktig gjeld**

| | |
|---|---|
| Betalbar skatt | 0,00 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0,00 |
| *Sum kortsiktig gjeld* | *0,00* |
| SUM GJELD | 0,00 |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | **3 553,00** |

# ERKLÆRING

Undertegnede Paul M. Grøstad som eier av gnr.19, bnr. 367 og Ragnhild Sofie og Arild Hoff som eiere av gnr. 19, bnr. 214 (heretter Grunneierne) erklærer at gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4 i Bærum kommune (heretter Rettighetshaverne) skal ha evigvarende bruksrett til kjørbar adkomstvei (inntil 4 meter bred) fra Parksvingen over gnr.19, bnr. 367 og gnr. 19, bnr. 214 og til egen grunn.

Utgifter til nyasfaltering i 2007/2008 fordeles iht egen avtale. Utgifter til fremtidig vedlikehold, herunder snøbrøyting, sandstrøing og opprydding fordeles med 90 prosent på Rettighetshaverne og 10 prosent på gnr.19, bnr. 367.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.19, bnr. 214, 367 og gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4.

Bærum, den 27. juni 2007

som Grunneiere:

Paul M. Grøstad
Eier og hjemmelshaver til gnr.19, bnr. 367

Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr. 214
Ragnhild Sofie og Arild Hoff

som Rettighetshavere:

Linda og Alexander Francisco Melsom
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr.1

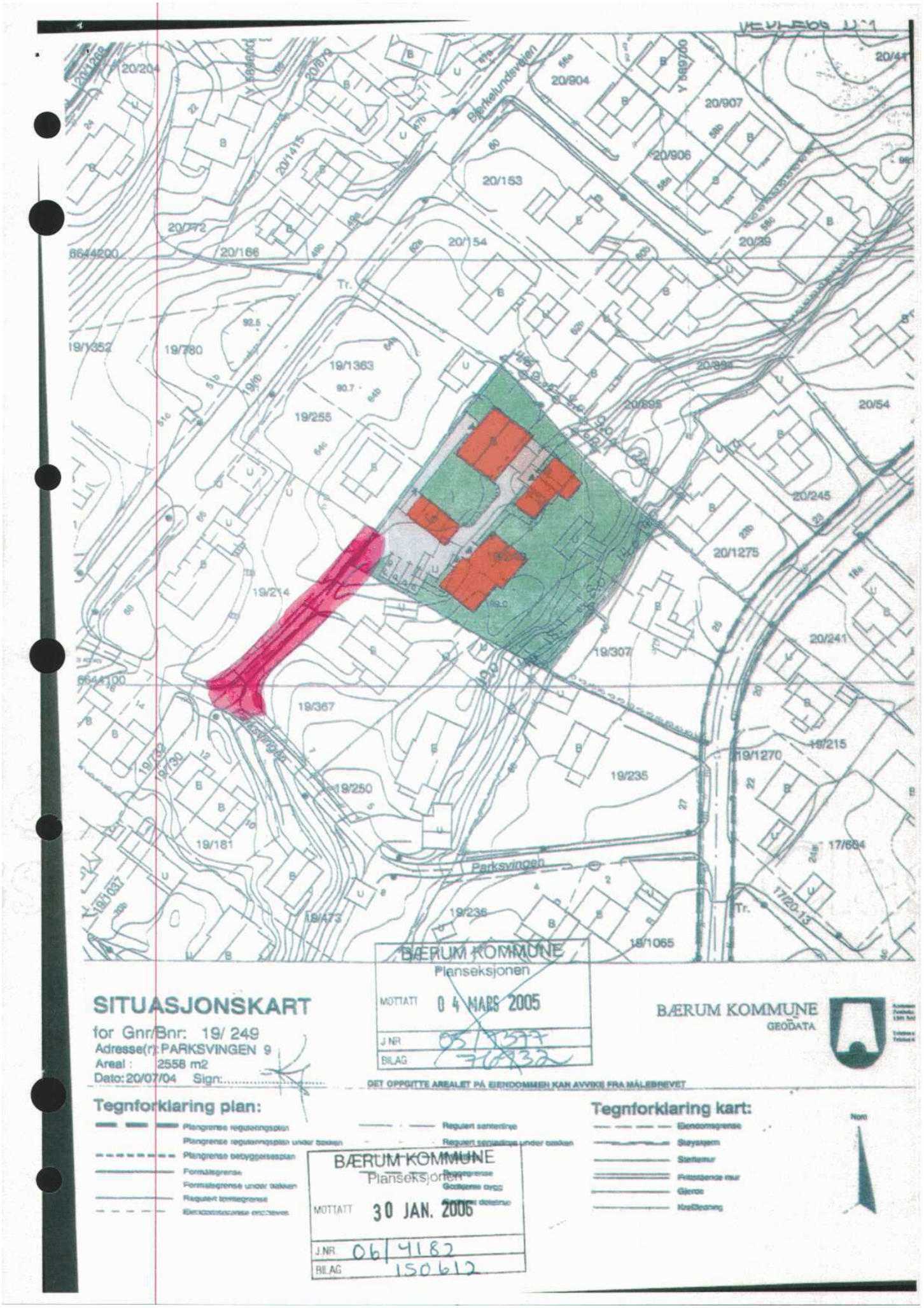
Torkjell Johan Nilsen
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr.2

Tove Cathrine Holmsen Solheim og Jacob Solheim
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr. 3

Unn Merethe Gørnvold Nikolaisen og Dag Henning Nikolaisen
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr. 4

Doknr: 530906 Tinglyst: 02.07.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Trude Gran
Advokatfullmektig


SITUASJONSKART
for Gnr/Bnr: 19/ 249
Adresse(r): PARKSVINGEN 9
Areal : 2558 m2
Dato: 20/07/04 Sign:
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 MARS 2005
J.NR 05/7377
BILAG 76832
BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET
Tegnforklaring plan:
Tegnforklaring kart:
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JAN. 2006
J.NR 06/4182
BILAG 150612
Parksvingen
Bjerkelundsveien
Nord

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Andreas Ekker
Adresse:
Underhaugsveien 25A
Postnummer: 1358 Poststed: Jar
Fødselsnr./Org.nr. 110373[redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 220151 Tinglyst: 13.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Andreas Ekker | 110373[redacted] |
| Eline Leivestad Ekker | 200474[redacted] |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bærum Kommune | 19 | 307 | | 2 |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bærum Kommur | 19 | 249 | | 1-4 |

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 01.03.2017 | Eline Ekker |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Se vedlegg - avtale a 5 juli 2016

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Jar, 1.03.2017 | Elina Elina |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

**TILLEGGSAVTALE MELLOM GNR. 19, BNR. 307, SNR. 1 OG GNR. 19, BNR. 249, SNR. 1-4**
**Dato: 5. juli 2016**

Eierne av gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4 i Bærum kommune («Rettighetshavere») er rettighetshavere etter avtale av 9.5.2005 tinglyst på eiendommen gnr. 19, bnr. 307, snr. 1 og 2 i Bærum kommune den 1.6.2005 med dagboknummer 13809. Med hjemmel i avtalen har Rettighetshaverne anlagt vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 19, bnr. 307. Eier av eiendommen gnr. 19, bnr. 307, snr. 2 i Bærum kommune («Tiltakshaver») ønsker nå å etablere garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger. Rettighetshaverne aksepterer dette på disse vilkår:

1. Etablering av garasjen:
   Tiltakshaver skal besørge og bekoste utbedring av alle skader som arbeider knyttet til etablering av garasje måtte påføre de anlagte vann- og avløpsledninger. Dersom det, som følge av etablering av garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger, blir nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, skal Tiltakshaver besørge og bekoste dette.
2. Fremtidige forhold:
   Tiltakshaver og deres rettsetterfølgere skal gi Rettighetshaverne fri adgang til sin eiendom for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider i den utstrekning dette er nødvendig. Tiltakshaver og deres rettsetterfølgere skal dekke de meromkostninger som følge av etablering av garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger, herunder eventuelle arbeider for å etablere tilkomst til ledningene og utbedring eventuelle nødvendige skader på garasjen.

Vann- og avløpsledningene forblir Rettighetshavernes eiendom. Denne tilleggsavtale endrer ikke Rettighetshavernes ansvar etter avtale av 9.5 2005.

**Denne tilleggsavtale tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 19, bnr. 307, snr. 1 og 2 i Bærum kommune.**

som rettighetshavere:

Linda B. Melsom og Alexander F. Melsom
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 1
Parksvingen 11 B, 1357 Bekkestua

Torkjell Nilsen
Eier av gnr. 19, bnr. 249, snr. 2
Parksvingen 11 A, 1357 Bekkestua

Tove Cathrine H. Solheim og Jacob Solheim
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 3
Parksvingen 9 B, 1357 Bekkestua

Unn M. Grønvold Nikolaisen og Dag Henning Nikolaisen
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 4
Parksvingen 9 A, 1357 Bekkestua

som grunneiere og tiltakshavere:

Eline L. Ekker og Andreas Ekker
Eiere av gnr. 19, bnr. 307, snr. 2
Underhaugsveien 25 A, 1358 Jar

som grunneiere:

Margrethe R. Gotschalksen og Tom Christian Gotschalksen
Eiere av gnr. 19, bnr. 307, snr. 1
Underhaugsveien 25 B, 1358 Jar

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

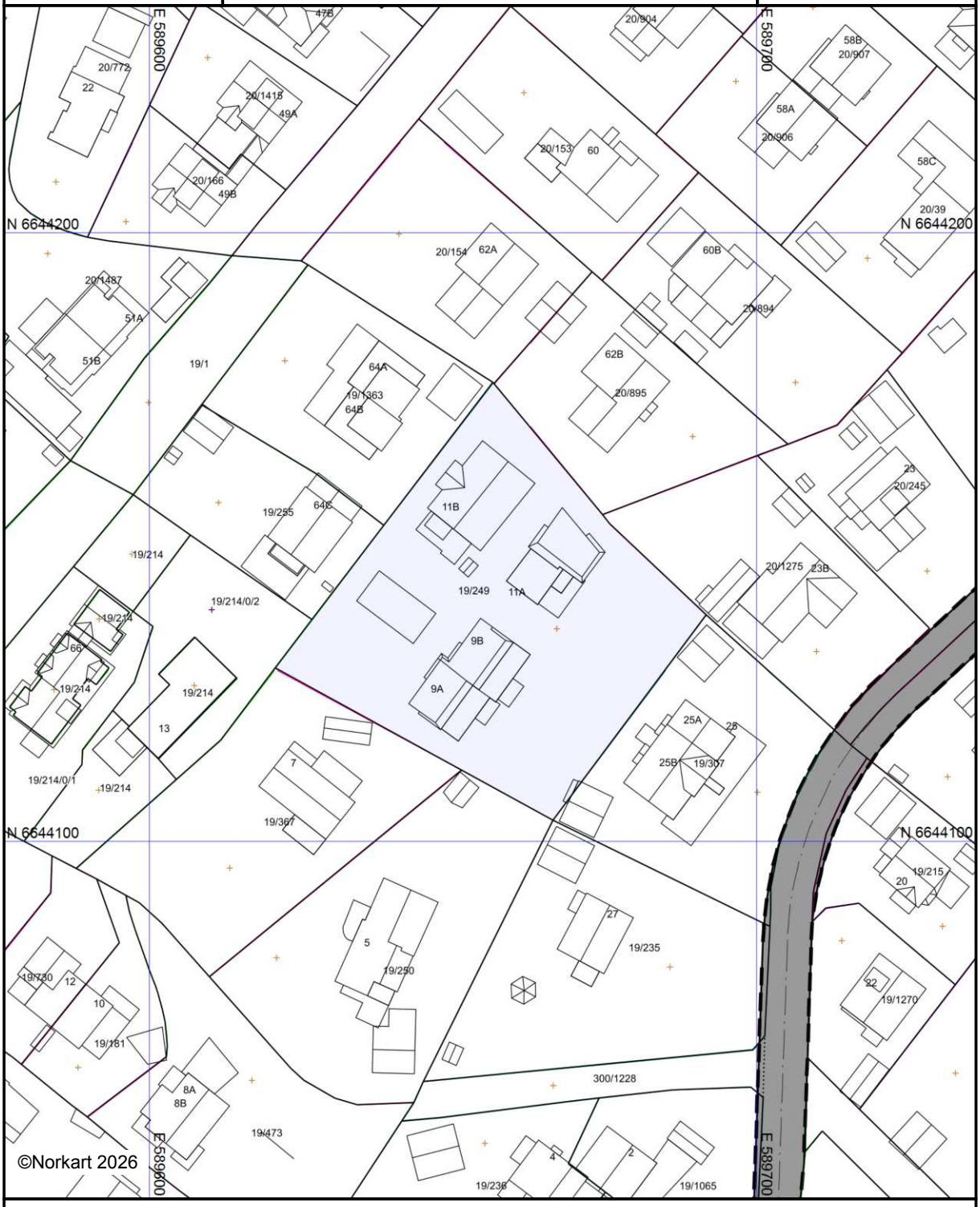
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 19/249/0/4
Adresse: Parksvingen 9A
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

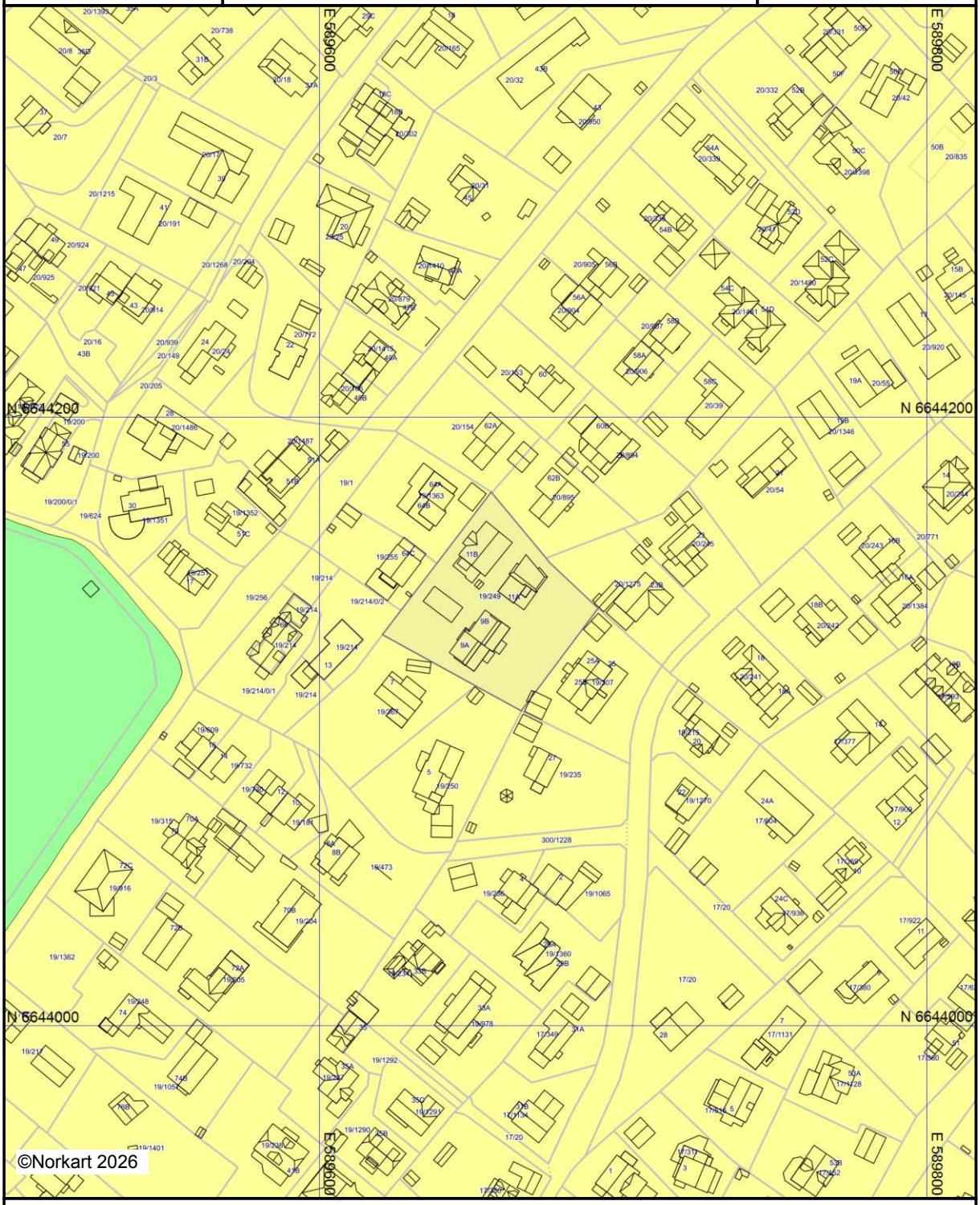
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 19/249/0/4
Adresse: Parksvingen 9A
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - eksisterende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Park - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Sporveg - eksisterende

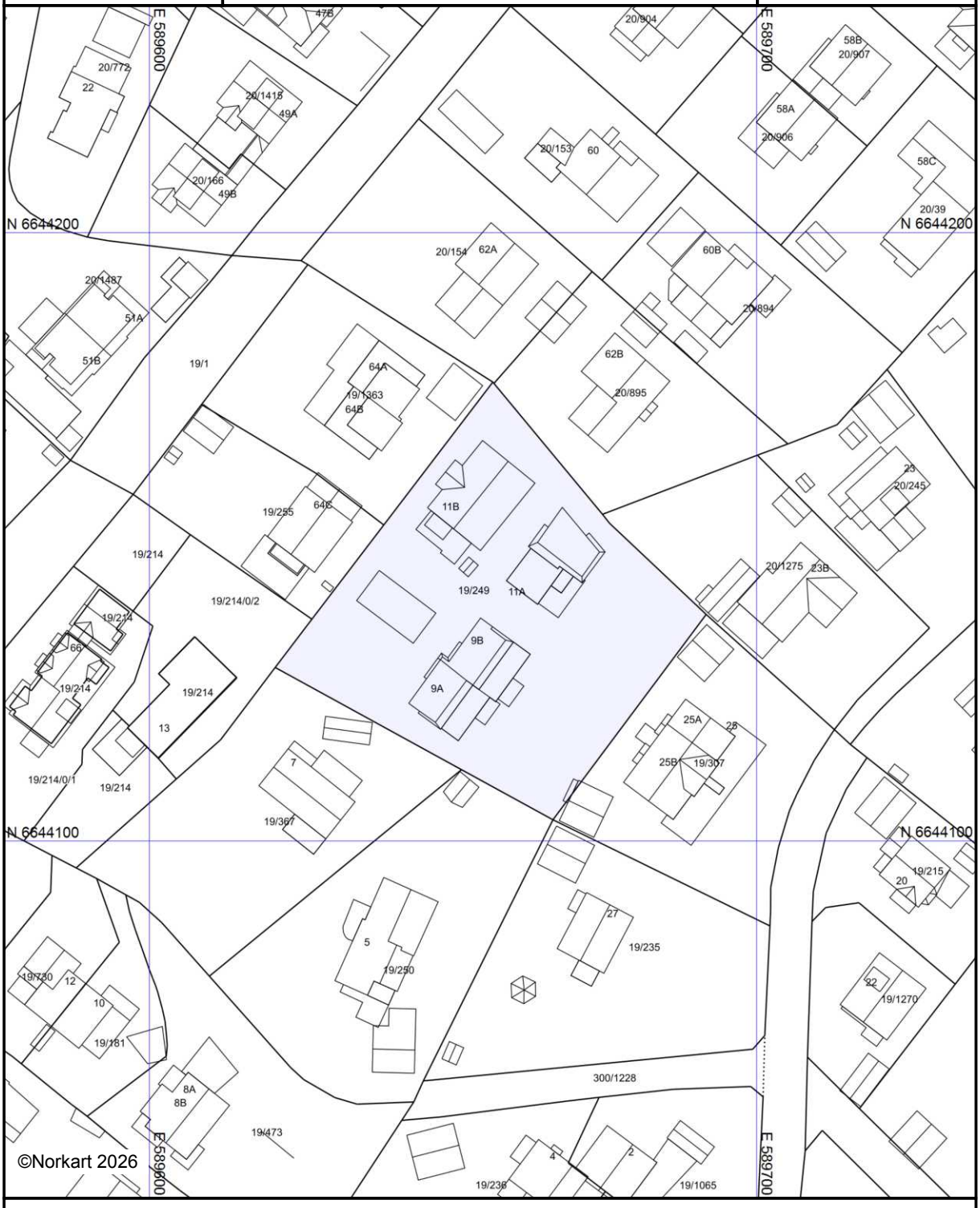
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/249/0/4
Adresse: Parksvingen 9A
Utskriftsdato: 06.03.2026
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
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 19 | **Bruksnr.** | 249 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 4 |
| **Adresse** | Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA | | | | | | | | |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

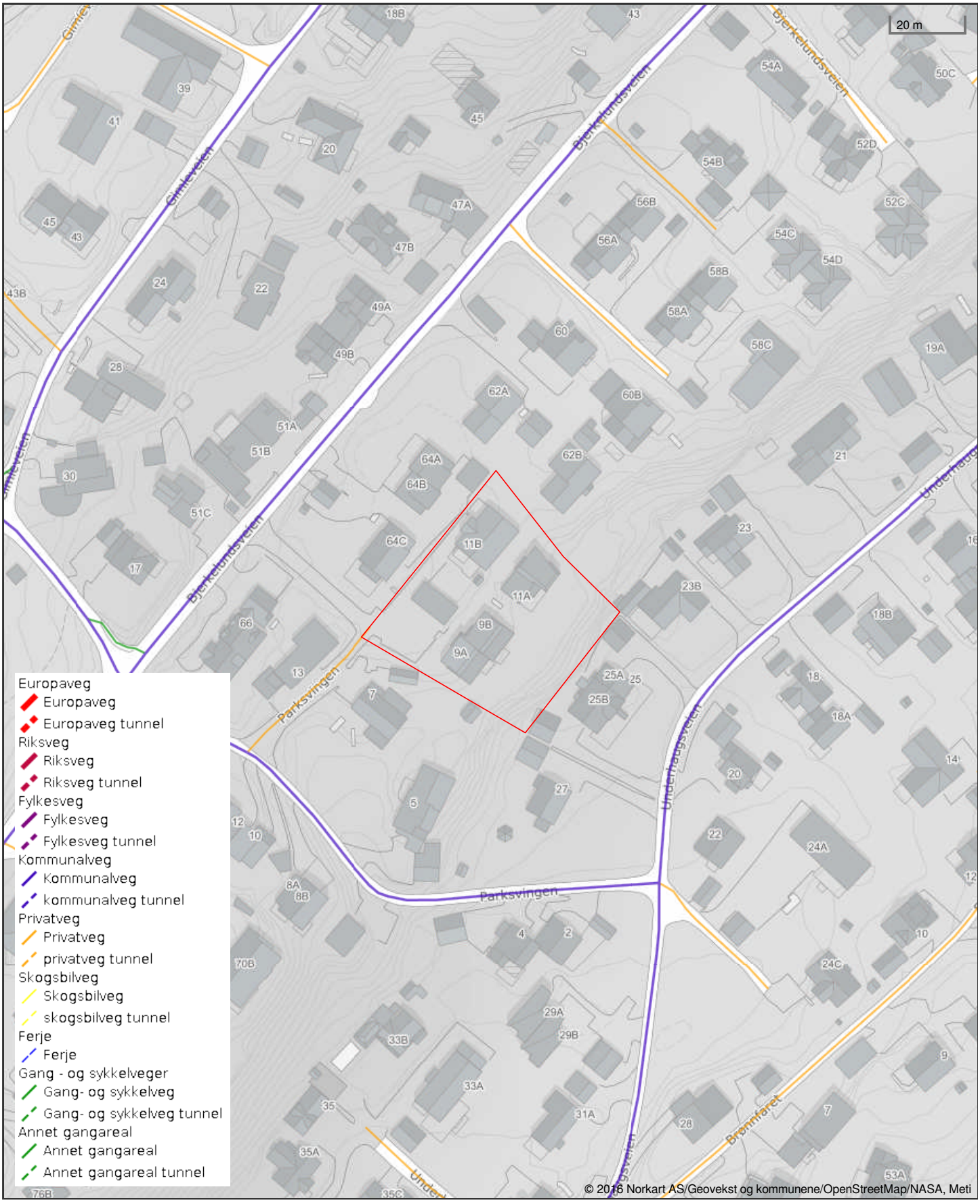
# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 558 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

Utskriftsdato: 06.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 19/249//




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

Bærum kommune

# VAledninger

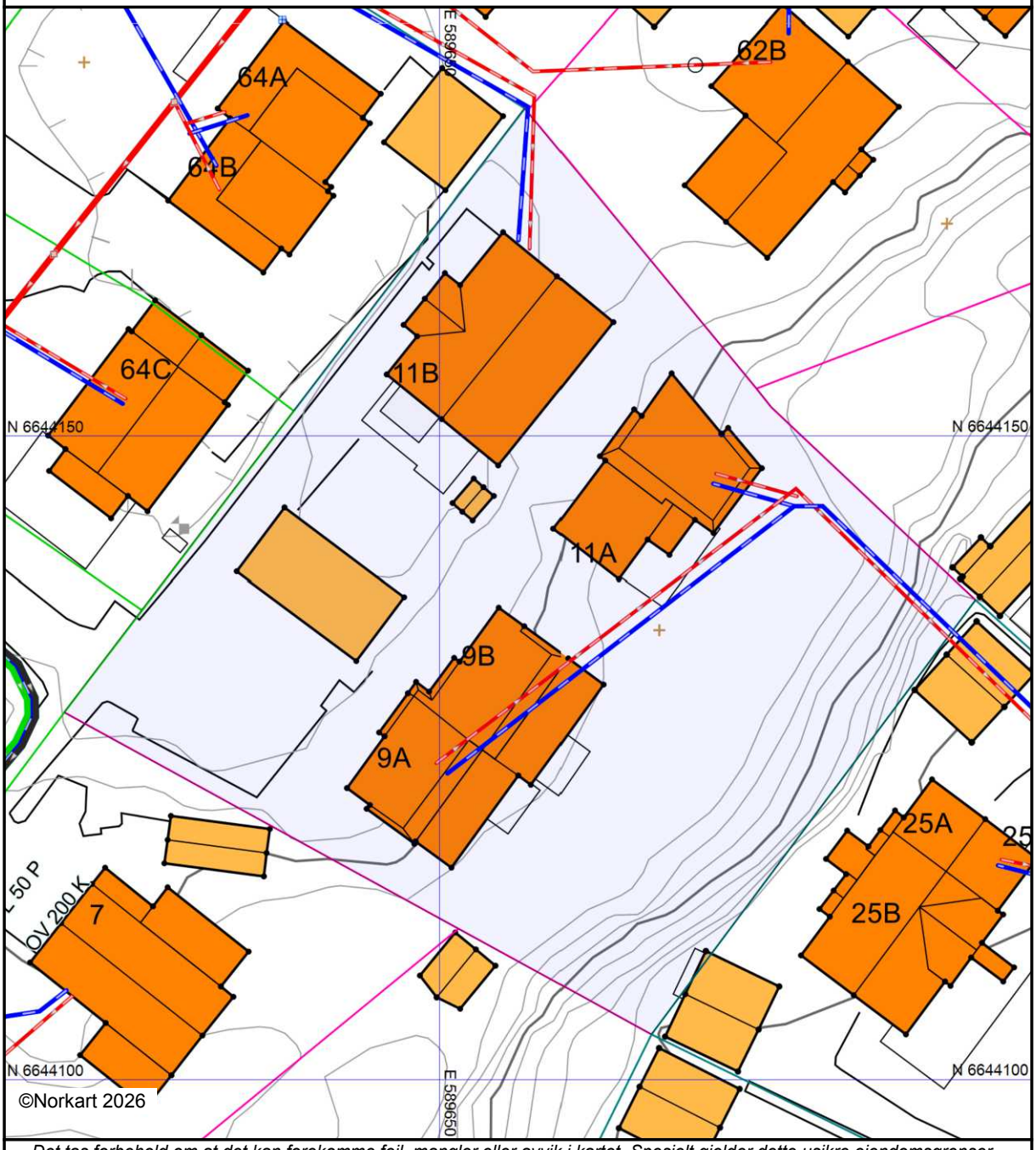
Eiendom: 19/249/0/4
Adresse: Parksvingen 9A
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:500

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.*

Utskriftsdato: 06.03.2026

# 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.** | 19 | **Bruksnr.** | 249 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 4 |
| **Adresse** | Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 11 426,40 kr |
| Feiing | 392,04 kr |
| Renovasjon | 4 576,08 kr |
| Vann | 9 776,76 kr |
| **Sum** | **26 171,28 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| ArealIkkeOppdatert | 0% | 1 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| 2B - To til seks naboer deler seperate beholdere | 25% | 4 stk | 4576.06 | 1/4 | 0 % | 4 576,06 kr | 381,34 kr |
| Vann etter areal | 15% | 225 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 8 955,34 kr | 746,28 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 225 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 10 184,40 kr | 848,70 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 1 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 146,00 kr | 12,17 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 299,00 kr | 24,92 kr |
| | | | | | **Sum** | **24 160,80 kr** | **2 013,41 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: 06.03.2026

# 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.** | 19 | **Bruksnr.** | 249 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 4 |
| **Adresse** | Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA | | | | | | | | |

# Avtale 90903648 (Avgiftsadresse: Parksvingen 9 A)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 3 enkel |
| **Slukkere** | 1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | 1 | 08.11.2021 | 27.05.2024 | Utført | Utført |

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 19/249 | | |
| **Utskriftsdato** | 06.03.2026 | **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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.03.2026

# Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| **Gnr** | 19 | **Bnr** | 249 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Parksvingen 9 A, 1357 BEKKESTUA | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Sakstittel** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2004/9887 | Parksvingen 9 - tomannsbolig | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 2005/1647 | Parksvingen 9 - tomannsbolig | ☑ | 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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

| Dato: | Arkivkode: | Bilag nr: | ArkivsakID: | J.post ID: |
|---|---|---|---|---|
| 20.11.2006 | GBR-19/249, N-531 | | 05/1647 | 06/52892 |

| Behandlingsutvalg | Møtedato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 20.11.2006 | 67700/ |

**FERDIGATTEST PARKSVINGEN 9 - TOMANNSBOLIG**

## Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi:
Strand Eiendom AS
Parksvingen 9
1357 BEKKESTUA

Skatteetaten

Dato
06.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 19 Bnr 249 Fnr 0 Snr 4

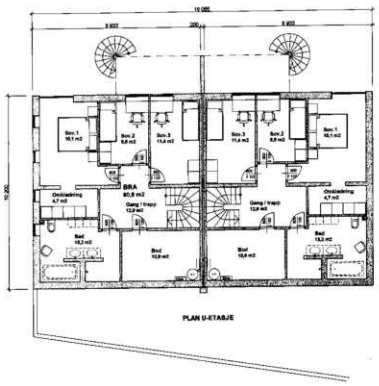
**Eiendommens adresse:**

Parksvingen 9A, 1357 BEKKESTUA

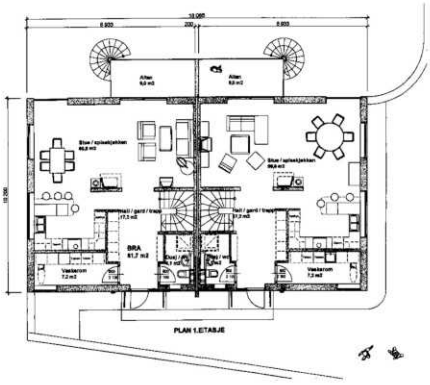
**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 4 144 024 |
| Som sekundærbolig: | kr 12 348 606 |

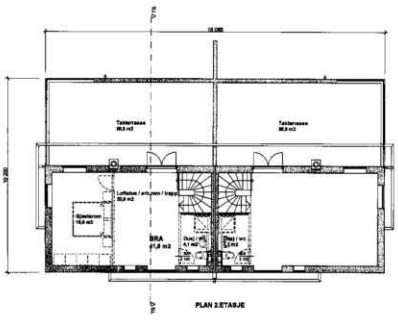
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



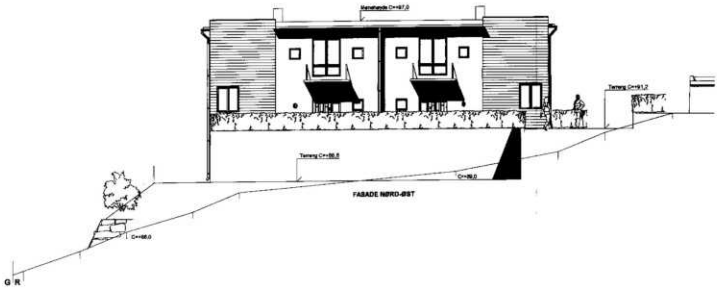
PLAN U-ETASJE



PLAN 1.ETASJE



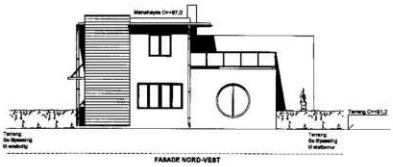
PLAN 2.ETASJE



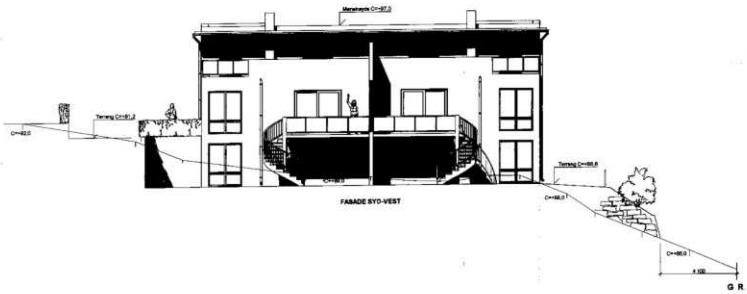
FASADE NØRD-ØST



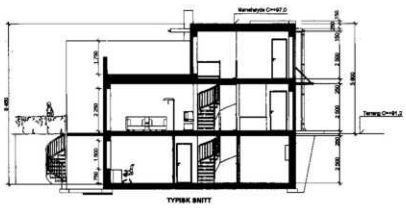
FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-VEST



TYPISK SNITT

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT 11 NOV. 2004

SAK 04/33852
PLAN 5365

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rev. | Ant. | Rev. grunn | | Dato | Sign. | | |
| | | | Dato: 19.08.04 | Rapterns: | Landstrand Marina AS | | |
| | | | M&K: 1:100 | | | | |
| | | | Tegn.: J. Lill | Regsem: | Parkeringen 8 - Ny tomannsbolig | | |
| | | | BYA: 1 | | | | |
| | | | BRA: 1 | Kommune: | Bærum | Gnr.: 19 | Bnr.: 249 |
| | | | BA: 1 | Type: | Planer, snitt, fasader | Tegn. nr.: 0-001 | Rev. |

**Ecinus AS**
ARKITEKTKONTOR
Rønbekkbråtenveien 33
1352 Kolsås
Tlf.: 67172410 - 99731357
Fax: 67130873
E-mail:ecinus@ecinus.no

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE.
JF. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

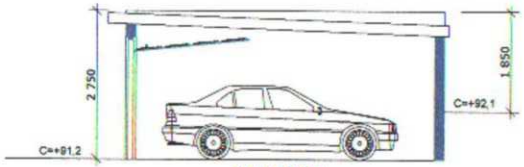
2-F 9643



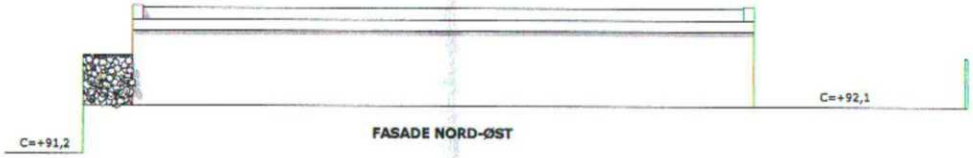

FASADE SYD-ØST



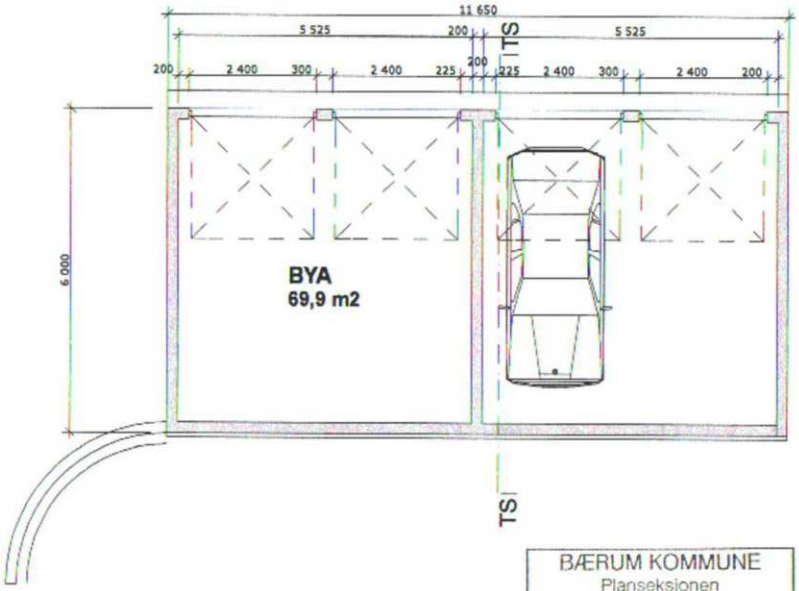

FASADE NORD-VEST

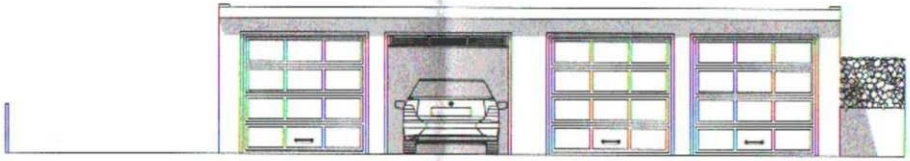



TYPISK SNITT




FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 OKT. 2005
J.NR. 05/35071
BILAG 128312

| Rev. | Ant. | Rev. gjelder | | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|

ArkitektDesign
Postboks 195
1322 Høvik
Tlf.: 67541800- 90790107
Fax: 67542800
E-mail:jan.lie@arkitektdesign.no

Dato: 04.02.05
Mål: 1:100
Tegn: J. Lie

BYA: -
BRA: -
BA : -

Byggherre: STRAND EIENDOM AS
Byggeadr.: PARKSVINGEN 9, 1357 BEKKESTUA
Kommune: BÆRUM Gnr.: 19 Bnr.: 249
Type: GARASJE
PLAN, FASADER OG SNITT
Tegn. nr.: 0-001
Rev.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE.
Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

VEDLEGG E-2

# 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:**
Parksvingen 9A, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 249, Snr. 4, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260102


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Fredrik Martinsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 482 20 298

**E-post:** fredrik.martinsen@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.

---