NORDVIK

Orkideveien 3

3 soverom | 182 kvm | Enebolig



Velkommen til

Orkideveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Nabolagsprofil
32	Om boligen
42	Tilstandsrapport
64	Vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende enebolig - Skjermet, solrik tomt med fritt utsyn - God intern beliggenhet - Barnevennlig - Garasje

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 090,-**
Totalpris	**9 431 090,-**
BRA-i	**182 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Orkideveien 3 - Dette er en flott mulighet til å sikre seg en innholdsrik og attraktiv bolig, beliggende på en meget solrik, skjermet og barnevennlig tomt. Boligen har store, lyse oppholdsrom, og en familievennlig og god planløsning. Eiendommen er meget velholdt, og har bl.a. nyere kjøkken, bad i 2. etasje og overflater. Flotte utearealer!

Fremstående kvaliteter:
Lys og tiltalende familiebolig
Idyllisk hage med fritt utsyn
Høyt og fritt beliggende
Stor terrasse og velholdt tomt
Sol fra tidlig morgen til kveld
Flott utsikt over nærområdet
Barnevennlig, rolig og veletablert
Stille blindvei
Garasje
Elbillader på husvegg
Peis
3 soverom
2 stuer
2 bad + toalett + vaskerom
Nærhet til marka og fritidsaktiviteter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 65 kvm

Orkideveien 3

1. Etasje



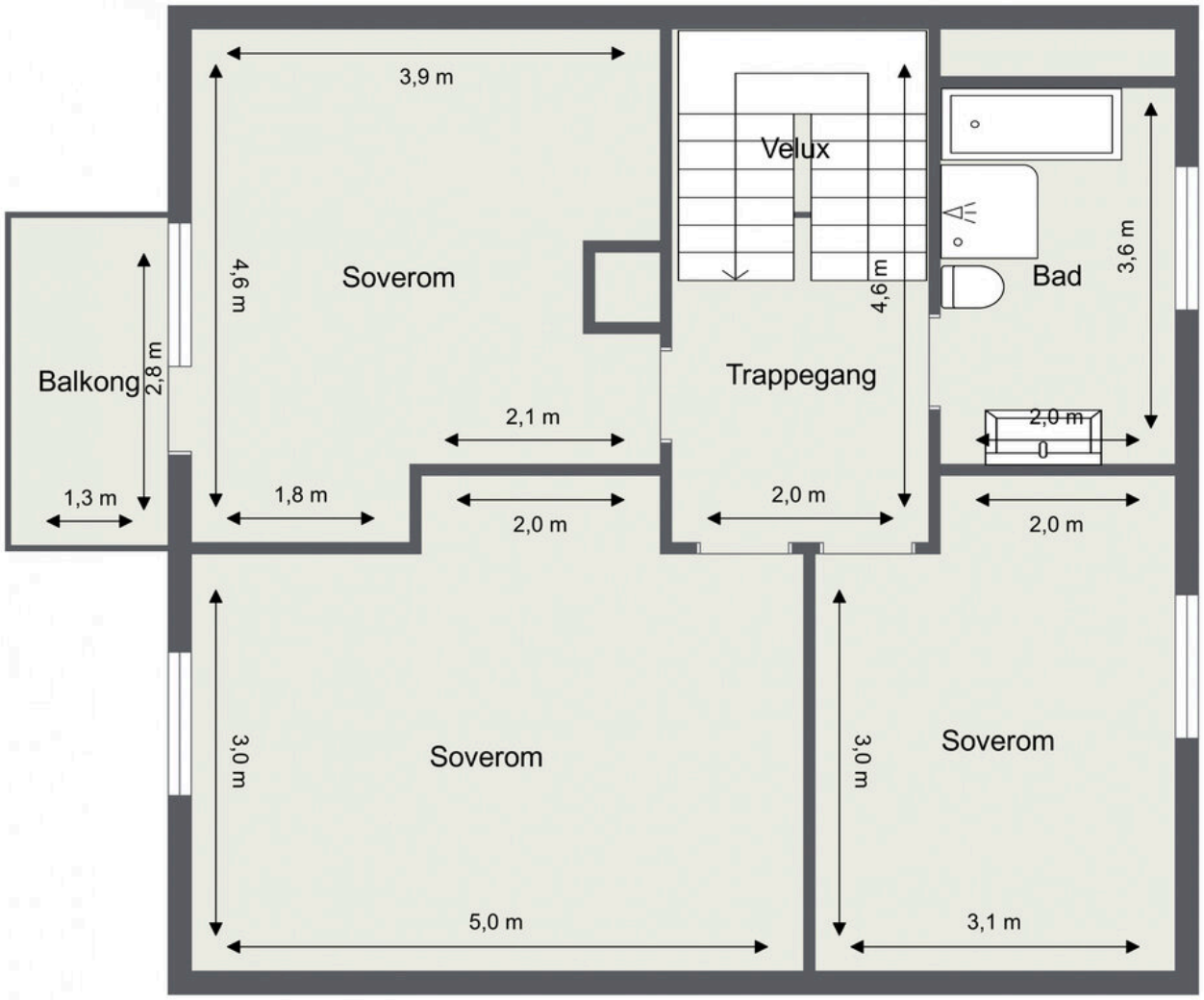
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Orkideveien 3

2. Etasje



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

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Orkideveien 3

Underetasje



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
















































L'ABÉE LUNDS
SKIBINDING












Tacx




weber























Orkideveien 3

Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 328 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 3.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 4.4 km

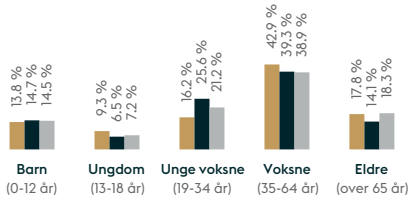
Offentlig transport

Brennejordet Linje 204	1 min 0.1 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.1 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 å... 170 barn	14 min 0.9 km
Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	18 min 1.5 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 30 barn	19 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenne/Vøyen	1 201	455
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tyttebærstien balløkke	21 min
Vøyenenga	18 min
Nonstop Fitness	15 min
Feel24 Vøyenenga	17 min

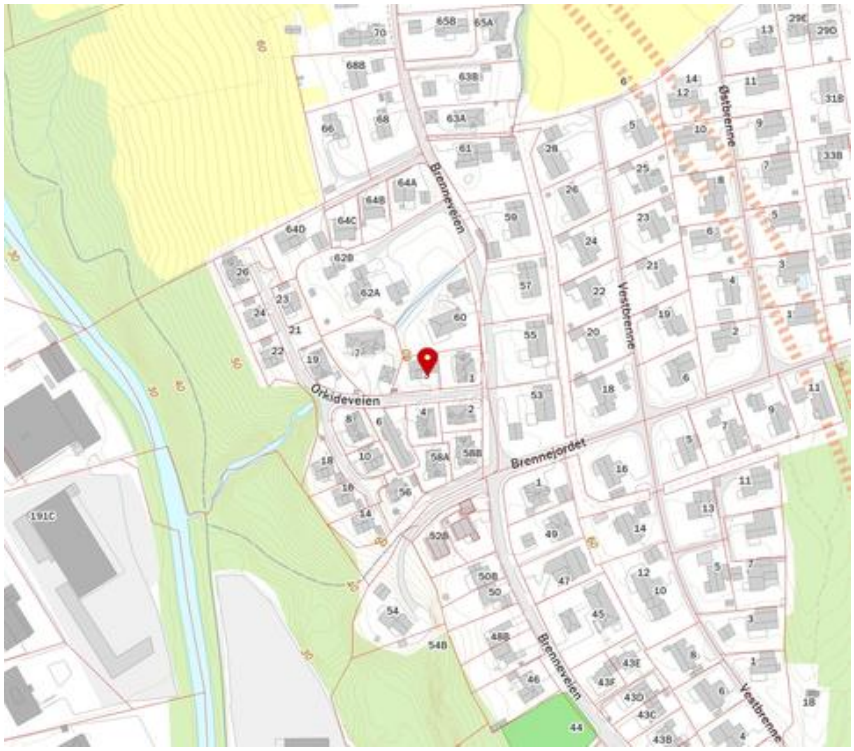
«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0158/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA
Gnr 77, bnr 299 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 306 (ideell andel 1/20) i Bærum kommune

Selgere
Erik Matias L'Abee-Lund
Ellen Øen Carlsen

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 450 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Trapperom, vaskerom, bad, badstue, trimrom, kjellerstue, bod, gang x2
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue/kjøkken, toalettrom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Trapperom, bad, 3 soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Innhold
I Orkideveien 3 bor man i en rolig blindvei, i et meget veletablert boligområde, med flott utsyn over nærområdet og åsene i Vestmarka. Det er svært gode solforhold på eiendommen, med sol fra tidlig morgen til kveld. Naturskjønne omgivelser omkranser eiendommen, og bidrar til å gjøre området attraktivt og barnevennlig. Det er kort avstand til flere barnehager og skoler samt offentlig kommunikasjon (bussholdeplass). Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til flotte turområder i marka, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Eiendommen ligger høyt og fritt, og fra alle boligens oppholdsrom er det fritt utsyn. Store vindusflater og dobbel terrassedør i stuen tilfører rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Boligen holder en gjennomgående god standard, og her har man mulighet til å flytte rett inn!

Boligen har en god og familievennlig planløsning. I 1. etasje er det en romslig entré/gang, kjøkken, spisestue/stue og toalett. I boligens 2. etasje er det tre gode soverom samt romslig familiebad. Underetasjen inneholder kjellerstue, treningsrom, bad, vaskerom, badstue og bod. Garasje med god plass til bil og noe lagring, samt utebod ved inngangsparti. Plass til å parkere flere biler på gårdsplassen.

Fra stuen er det utgang til flott terrasse, med videre tilgang til hagen. Her er man sikret sol fra morgen til kveld, samt nydelig utsikt i flere himmelretninger. Fra hovedsoverom i 2.etasje er det utgang til en hyggelig balkong. Eiendommen har en hyggelig tomt, som strekker seg rundt hele boligen. Pent opparbeidet hage med gressplen, beplantning, hekk og blomster. God plass til utemøbler, grill, leker, trampoline m.m.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje
- Entré/gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- Toalett

2. etasje
- 3 soverom
- Bad

Underetasje
- Kjellerstue
- Treningsrom
- Bad
- Vaskerom
- Badstue
- Bod

Garasje på ca. 16 kvm, samt utebod ved inngangspartiet.

Standard
Boligen holder en normalt god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Noen deler av boligen har behov for modernisering for å møte dagens krav. Det er gjort en del oppussingsarbeider i senere år, herunder:

2021: Maling og diverse overflater
2022: Nytt kjøkken og hvitevarer, nytt gulv i første etasje hvor det ble installert varmefolie. Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg i den forbindelse. Nytt tak i badstu/bad.
2023: Ny terrasse/platting. Ny støttemur og asfaltering. Varmepumpe. Nye toaletter i 1. etasje og underetasje.
2025: Totalrenovering av bad i 2. etasje
2026: Bygget bod + oppussing av inngangsparti.

Boligen rom for rom
1. etasje:
- Entré/gang -
Romslig og fin gang, innredet med garderobeløsning. Plass til en kommode e.l. i tillegg. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

-Stue/spisestue-
Innbydende og lys stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys i rommet. God plass til både sofagruppe og spisebord i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har dobbel verandadør ut mot terrasse og hage. Dette forlenger boarealet i sommerhalvåret ut mot den flotte terrassen. Peis i stuen gir god varme på kalde dager. Lyse malte flater, en-stavs parkett på gulv.

-Kjøkken-
Boligen har et moderne og pent kjøkken, nytt i 2022. Kjøkkenet har rikelig med både skap- skuffer og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Åpen, praktisk løsning mot spisestue. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i boligen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys.

Klassisk og pen kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kvartskompositt. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder bred induksjonstopp, komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk ut. Hvitevarene på kjøkken medfølger ved salg. Lyse malte flater, en-stavs parkett.

-Toalett-
Praktisk toalett, innredet med servant i innredning med skuffer, speil og belysning på vegg samt toalett. Malte flater, fliser på gulv.

2. etasje:
- Soverom -
Boligen har 3 gode soverom i 2. etasje. Hovedsoverom er lyst og romslig, og har både vindu og dør ut til balkong med flott utsikt. Rommet er innredet med garderobeskap, samt har god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom 2 og 3 ligger nært hovedsoverom. Dette gir god trygghet når man har små barn og vil være i nærheten. Begge rommene har god plass til seng, nattbord, skrivebord m.m. Et av rommene er innredet med skyvedørsgarderobe. Lyse malte flater, parkett/laminat på gulv.

-Bad-
Delikat og innbydende baderom fra 2025, med lekre fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant med skuffer, høyskap på vegg, speil med belysning, badekar, dusj med glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt dusj. Vegghengt toalett. Varmekabler i gulv, downlights i himling. Vindu gir naturlig lys, samt ekstra luftemulighet.

Underetasje
-Kjellerstue-
Lun og hyggelig TV-stue i underetasjen. Et flott oppholdsrom for barna når de har venner på besøk, som en ekstra TV-stue, hjemmekontor e.l. Rommet er innredet med praktisk skyvedørsgarderobe, samt har plass til

sofagruppe, skrivebord m.m.

-Treningsrom-
Flott rom som benyttes som treningsrom. God plass til treningsutstyr, hyller e.l. Alternativt et fint hjemmekontor e.l.

-Bad-
Bad fra byggeår, med fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, dusjkabinett og toalett.

-Vaskerom-
Romslig og innholdsrikt vaskerom. Rommet er rikelig utstyrt med skuffer, skap, utslagsvask og tørkeskap. God plass til skittentøyskurver, ekstra tørkestativ m.m. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert her. Malte vegger, fliser på gulv.

-Badstue-
Fin badstue innredet med benker og badstueovn.

-Bod-
Stor og praktisk bod, rikelig utstyrt med hyller. Plass til ekstra fryser, kjøleskap e.l.

Parkering
Parkering til én bil i egen garasje, samt god plass til å parkere flere biler på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverker Sebastian AS, bygget bod ved smalgang/inngangsdør. Utført 2026. Enkelte reparasjoner av blikk ved pipe før min eiertid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Drenering antakelig fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ut nye kurser ved renovasjon av kjøkken. Guriby Elektro. Diverse mindre arbeid (nye kontakter, lys mv) av bla. Stolt Elektro, Guriby Elektro mv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll utført i 2025, enkelte mindre avvik lukket iht frist i 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroentreprenør Guriby AS. Utført av tidligere eier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS ifbm. Renovasjon av bad. Enkelte mindre arbeider ved renovasjon av nytt kjøkken i 2022 (VVS Patrulje AS).

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i 2022, nytt gulv med varmekilde. Utført av Frøiland Bygg AS. Ny platting i 2023. Ny støttemur, drenering til denne og asfaltering, utført 2024 (Smedsrud Asfalt og Graveservice AS). Ny bod og trapp 2026.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Observert utslag av fukt. Ikke undersøkt nærmere.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Mindre skade på mønebord østside tak.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Tre mus funnet i garasje, terminert ved felle.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Deler av tomt ligger i kvikkleiresone (lav faregrad).

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Bolig fundamentert med støpt såle, grunnmur i multimur, trevegger med etasjeskillere i treverk, vinduer med 2-lags glass og 3 lags glass, Velux takvindu, glatte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet de senere år med bl.a. flislagt bad i 2 etasje, kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater i flere rom, luft til luft varmepumpe, ytterdør, terrassedører, flere vinduer, gulvvarme i stue/kjøkken, innredning og toalett på separat toalettrom, deler av el-anlegg, ladeboks til el-bil, støttemur og asfaltert gårdsplass, motor til ventilasjonsanlegg, deler av røropplegg, terrasse, bygget bod ved inngangsparti, innredning på vaskerom m.m.

Bereder er fra 2008.

Det er eldre drenering, taktekking, beslag, renner og nedløp, utvendig kledning, flere vinduer og dører, trapper, pipe, deler av el-anlegg, deler av røropplegg, bad og vaskerom i underetasje, badstue m.m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik i rømningsveier
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Varmeskap i kjeller

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D gul

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i 1.etasje
- Varmepumpe i 1. etasje
- Varmefolie i gulv i 1. etasje
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 970 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 30 838,-pr. 2026

Prognose inneværende år:
Avløp kr. 13 307,62
Feiing kr. 146,-
Tilsyn pr boenhet med pipeløp kr. 299,-
Renovasjon kr. 5 384,19,-
Vann kr. 11 701,64,-

Sum kr. 30 838,45

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 008,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr 900,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr. 250,- pr mnd.
- Fellesutgifter brøyting og lys til privat vei kr. 3.000,- år år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 303 008,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 212 033,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3274018

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet TV og bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 486 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med busker, plen, støttemur, asfalt, belegningsstein m.m

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Orkideveien 3 har en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket, stille og veletablert boligområde.

Aktivitet og fritid:
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpinsenter og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jorbru på Skui, eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover i Vestmarka. Det er også kort vei til Ståvivann med bade- og fiskemuligheter. Våren 2023 åpnet en ny aktivitetspark – Vøyen Aktiv, som inneholder skatepark, pumptrack og treningsfasiliteter. Bærum idrettspark med svømmehall, isbaner og det meste av fasiliteter er 5 minutter unna på sykkel. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg andre fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, ridesentre, golfbaner m.m. Fine stier og turmuligheter langs Sandvikselven, ned til Sandvika. Fra Sandvika er det bl.a. kyststi som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort spasertur fra Sandvika sentrum til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.

Servicetilbud:
Fra boligen er det kort gange til Vøyenenga senter med bl.a. Rema1000 og Kiwi, sushirestaurant, kafe, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers er det kort vei til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra boligen er det kort vei til flere kulturtilbud som f.eks Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og overnattingstilbud for besøkende. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 10 min. gange til bussholdeplass "Ståviveien" eller "Makedonien". Til Sandvika tar det ca. 12 minutter med buss. Her finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog. Kort vei også til Kolsås, der T-banen går hvert 15.min.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole (1-7. trinn) og Hauger ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Rud VGS, Rosenvilde VGS og Dønski VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Vøyen FUS barnehage, Ståvi barnehage avd. Borkenhagen, Kirkerudbakken barnehage og Hornienga barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.09.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998

Det er etablert badstue og bad i rom registrert som tørkerom og bod i underetasje i originale byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat stikkvei (Orkideveien). Eiendommen eier 1/20 av denne veien (gnr. 77, bnr. 306) . Vedlikehold av veien – både generelt vedlikehold av veibanen, men også vintervedlikehold må påregnes.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 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 486 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1979021
Navn RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.08.1982
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf
Delarealer Delareal 486 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B1+B2

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig, grunnet eierandeler i fellesareal/realsameie. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

3201/77/299:
01.10.1986 - Dokumentnr: 29351 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1986 - Dokumentnr: 29342 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:77 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1276284 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:77 Bnr:299

01.01.2024 - Dokumentnr: 80060 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:77 Bnr:299

01.10.1986 - Dokumentnr: 29351 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2026 - Dokumentnr: 534946 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.1986 - Dokumentnr: 29342 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:77 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1276284 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:77 Bnr:299

01.01.2024 - Dokumentnr: 80060 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:77 Bnr:299

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 191 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 77, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2211 **Eiendomsverdi ref nr:** US1196

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, grunnmur i multimur, trevegger med etasjeskillere i treverk, vinduer med 2-lags glass og 3 lags glass, Velux takvindu, glatte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet de senere år med bl.a. fliselagt bad i 2 etasje, kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater i flere rom, luft til luft varmepumpe, ytterdør, terrassedører, flere vinduer, gulvvarme i stue/kjøkken, innredning og toalett på separat toalettrom, deler av el-anlegg, ladeboks til el-bil, støttemur og asfaltert gårdsplass, motor til ventilasjonsanlegg, deler av røropplegg, terrasse, bygget bod ved inngangsparti, innredning på vaskerom m.m.

Bereder er fra 2008.

Det er eldre drenering, taktekking, beslag, renner og nedløp, utvendig kledning, flere vinduer og dører, trapper, pipe, deler av el-anlegg, deler av røropplegg, bad og vaskerom i underetasje, badstue m.m.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Det er original taktekking av takstein fra byggeåret.
Det er beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.
Det er trevegger med liggende kledning på boligen. Nyere kledning på ny bod ved inngangspartiet.
Det er saltak med tresperrer og undertak av plater. Kaldtloft med lagringsplass, og adkomst via luke med stige. Alt fra byggeåret.
Det er originale 2-llags vinduer, originalt takvindu og ellers vinduer med 3-lags glass fra 2015/2016 i boligen.
Det er nyere malt ytterdør, og terrassedører med glass.
Det er balkong i treverk ut fra soverom. Det er terrasse i treverk ut fra stue i 1 etasje. Det er fliselagt takoverbygget terrasse ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser, enstavsparkett, laminat og teppe. Vegger med malte flater, malt panel, fliser og tapet. Himlinger med malte flater og malt panel.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original elementpipe, tilkoblet nyere peisovn i stue.
Det er grunnmur av type multimur med gipsplater og skum på innside av støpt mur. Det ble ikke registrert noen høye fuktverdier i bunnsvill på multimur, ved hulltaking.
Det er innvendig malt tretrapp fra byggeåret.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje
Fliselagt baderom fra 2025 med veggmontert wc, dusj, servant og badekar. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er fra 2025, og eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og bereder. Det er profilert innredning i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg, og mot baderomsvegg.

Bad i underetasje
Baderom fra byggeåret med dusjkabinett og servant. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.
Hulltaking er ikke foretatt, da vegg mot bad ble inspisert via hull ved rørgjennomføring på vaskerom. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2021, med glatte fronter, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp, komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvitevarer er fra Aeg.
Det er ventilator med avtrekk ut fra 2021.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra byggeåret med panelte vegger og himling. Sittebenker og elektrisk badstueovn.
Separat toalettrom med toalett og servant. Det er noe nyere servant/servantskap, speil og wc i rommet. Det er eldre røropplegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er en blanding av eldre kobberør og nyere rør i rør opplegg i boligen.
Det er en blanding av eldre avløpsrør i plast, og nyere avløpsrør i plast i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalett, vaskerom og baderom,
Det er tilluftsspalte i enkelte vinduer og yttervegger.
Det er bereder på 200 liter fra 2008, plassert på vaskerom.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 1 etasje.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt kontroll på el-anlegget i 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenering/drenerende masser rundt boligen fra byggeåret.
Det er grunnmur av type multimur rundt boligen.

Det er satt opp støttemur i granitt på eiendommen i 2024.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen, rundt hele boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er for lavt rekkverk på balkong og terrrasse ved inngangspartiet ut ifra dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er flyttet på vegger m.m. Det er bygget utebod ved inngangspartiet.

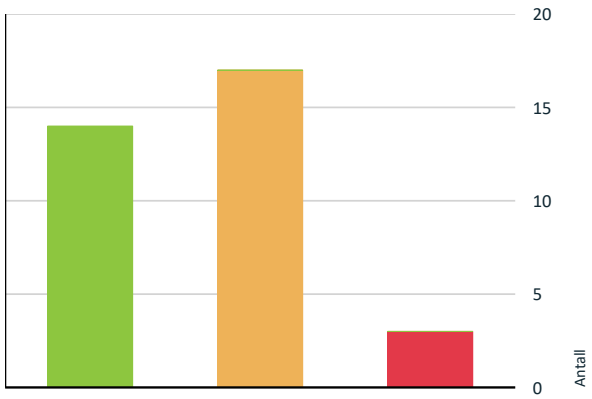
Garasje

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

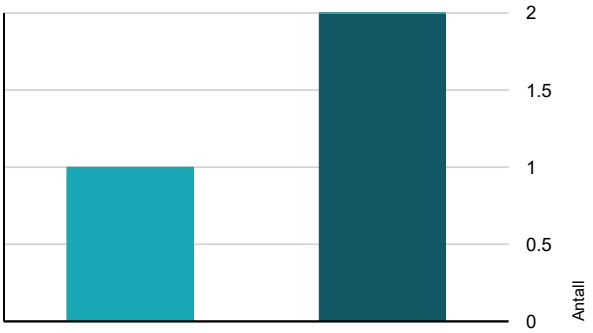
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er original taktekking av takstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er trevegger med liggende kledning på boligen. Nyere kledning på ny bod ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe synlig slitasje på eldre kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Maling kan vurderes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med tresperrer og undertak av plater. Kaldtloft med lagringsplass, og adkomst via luke med stige. Alt fra byggeåret.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er originale 2-llags vinduer, originalt takvindu og ellers vinduer med 3-lags glass fra 2015/2016 i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er flere vinduer uten barnesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Barnesikring må monteres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er nyere malt ytterdør, og terrassedører med glass.

Årstall: 2015

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong i treverk ut fra soverom. Det er terrasse i treverk ut fra stue i 1 etasje. Det er fliselagt takoverbygget terrasse ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det mangler beslag mellom yttervegger og fliselagt terrasse ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Beslag bør monteres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med fliser, enstavsparkett, laminat og teppe. Vegger med malte flater, malt panel, fliser og tapet. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler stedvis noe listverk inn mot dører m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Listverk/avslutninger bør monteres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original elementpipe, tilkoblet nyere peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er grunnmur av type multimur med gipsplater og skum på innside av støpt mur. Det ble ikke registrert noen høye fuktverdier i bunnsvill på multimur, ved hulltaking.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe hakk/merker i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt baderom fra 2025 med veggmontert wc, dusj, servant og badekar. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg m.m.

Årstall: 2025





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det må foretas utbedring av fallforhold, for å tilfredstille krav.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2025



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil i rommet.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er fra 2025, og eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og bereder. Det er profilert innredning i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg, og mot baderomsvegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeåret med dusjkabinett og servant. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da vegg mot bad ble inspisert via hull ved rørgjennomføring på vaskerom. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2021, med glatte fronter, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp, komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitevarer er fra Aeg.

Årstall: 2021

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut fra 2021.

Årstall: 2021

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom med toalett og servant. Det er noe nyere servant/servantskap, speil og wc i rommet. Det er eldre røropplegg i rommet.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra byggeåret med panelte vegger og himling. Sittebenker og elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er en blanding av eldre kobberør og nyere rør i rør opplegg i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er en blanding av eldre avløpsrør i plast, og nyere avløpsrør i plast i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre avløpsrør i plast.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalett, vaskerom og baderom, Det er tilluftsspalte i enkelte vinduer og yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 200 liter fra 2008, plassert på vaskerom.

Årstall: 2008

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 1 etasje.

Årstall: 2023

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

Tilstandsrapport

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt kontroll på el-anlegget i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på el-arbeider utført i boligen de senere år.

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering/drenerende masser rundt boligen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er kun stedvis synlig platonplast. Platonplast mangler klemlist. Det ble ikke registrert noen høye fuktverdier på grunnmur i trimrom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Platonplast bør føres opp på grunnmur og festes med klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av type multimur rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det opplyses at det har vært mye skader med grunnmurer av multimur. Fuktighet som trenger inn i konstruksjonen, slipper ikke ut igjen. Dette medfører fukt/råteskader inne i konstruksjonen. Renovering av skader på multimur er både kostbart og omfattende, da konstruksjonen må åpnes helt inn til betongmur.
Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag ved hulltaking i multimur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Muren må holdes under oppsikt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er satt opp støttemur i granitt på eiendommen i 2024.

Årstall: 2024

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen, rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er for lavt rekkverk på balkong og terrrasse ved inngangspartiet ut ifra dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke, trevegger med trepanel på fasader, vippeport og saltak tekket med takstein.

Garasje med enkel eldre standard.

Det er ikke etablert helling på gulv i garasjen, det er noe slitasje m.m.

Størrelse på garasjeport er bredde 2,4 meter og høyde 2,1 meter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	56			56	4
1 Etasje	63	2		65	46
Underetasje	63			63	
SUM	**182**	**2**			**50**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom	Bod	
Underetasje	Trapperom, vaskerom, bad, gang, gang 2, badstue, trimrom, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er flyttet på vegger m.m. Det er bygget utebod ved inngangspartiet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er nyere bad og kjøkken, nyere gulv og overflater i flere rom, nyere støttemur og asfalt, skiftet motor til ventilasjon, det er montert varmepumpe, mye nytt røropplegg, mye nytt elektrisk m.m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Matias Labbè Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	77	299		0	486.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Orkideveien 3

Hjemmelshaver
Carlsen Ellen Øen, L'Abee-Lund Erik Matias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, støttemur, asfalt, belegningsstein m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	19.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/US1196

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Matias Erik L'Abee-Lund	9578-5999-4-1380154	2026-05-14 17:19:53
Ellen Øen Carlsen	9578-5999-4-2792001	2026-05-14 21:59:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Erik Matias L'Abee-Lund, Ellen Øen Carlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3274018
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS. Totalrenovasjon av bad, gjennomført 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverker Sebastian AS, bygget bod ved smalgang/inngangsdør. Utført 2026. Enkelte reparasjoner av blikk ved pipe før min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering antakelig fra byggeår.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ut nye kurser ved renovasjon av kjøkken. Guriby Elektro. Diverse mindre arbeid (nye kontakter, lys mv) av bla. Stolt Elektro, Guriby Elektro mv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført i 2025, enkelte mindre avvik lukket iht frist i 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroentreprenør Guriby AS. Utført av tidligere eier.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS ifbm. Renovasjon av bad. Enkelte mindre arbeider ved renovasjon av nytt kjøkken i 2022 (VVS Patrulje AS).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i 2022, nytt gulv med varmekilde. Utført av Frøiland Bygg AS. Ny platting i 2023. Ny støttemur, drenering til denne og asfaltering, utført 2024 (Smedsrud Asfalt og Graveservice AS). Ny bod og trapp 2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Observert utslag av fukt. Ikke undersøkt nærmere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mindre skade på mønebord østside tak.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

---

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

Ja

Beskriv: Tre mus funnet i garasje, terminert ved felle.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Deler av tomt ligger i kvikkleiresone (lav faregrad)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ellen Øen Carlsen	**2026-05-14**	**Matias Erik L'Abee-Lund**	**2026-05-14**

Identifikasjon

Ellen Øen Carlsen

Identifikasjon

Matias Erik L'Abee-Lund

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299692**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6659616**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **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 **209,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 811 kWh**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 299	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Orkideveien 3, gatenr 2401 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1929 14	Rykkinn 29 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	486,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	23.06.2025 23.06.2025	Avgiver	3201/77/299	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/77/299	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/77/299	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	01.10.1986	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2024	Berørt	3201/64/11	0,0
			Berørt	3201/64/55	0,0
			Berørt	3201/65/24	0,0
			Berørt	3201/77/4	0,0
			Berørt	3201/77/6	0,0
			Berørt	3201/77/10	0,0
			Berørt	3201/77/11	0,0
			Berørt	3201/77/12	0,0
			Berørt	3201/77/14	0,0
			Berørt	3201/77/16	0,0
			Berørt	3201/77/23	0,0
			Berørt	3201/77/46	0,0
			Berørt	3201/77/47	0,0
			Berørt	3201/77/68	0,0
			Berørt	3201/77/80	0,0
			Berørt	3201/77/90	0,0
			Berørt	3201/77/91	0,0
			Berørt	3201/77/92	0,0
			Berørt	3201/77/93	0,0
			Berørt	3201/77/113	0,0
			Berørt	3201/77/124	0,0
			Berørt	3201/77/167	0,0
			Berørt	3201/77/172	0,0
			Berørt	3201/77/184	0,0
			Berørt	3201/77/189	0,0
			Berørt	3201/77/190	0,0
			Berørt	3201/77/192	0,0
			Berørt	3201/77/195	0,0
			Berørt	3201/77/223	0,0
			Berørt	3201/77/242	0,0
			Berørt	3201/77/264	0,0
			Berørt	3201/77/268	0,0
			Berørt	3201/77/269	0,0
			Berørt	3201/77/270	0,0
			Berørt	3201/77/281	0,0
			Berørt	3201/77/286	0,0
			Berørt	3201/77/287	0,0
			Berørt	3201/77/288	0,0
			Berørt	3201/77/289	0,0
			Berørt	3201/77/290	0,0
			Berørt	3201/77/291	0,0
			Berørt	3201/77/292	0,0
			Berørt	3201/77/293	0,0
			Berørt	3201/77/294	0,0
			Berørt	3201/77/295	0,0
			Berørt	3201/77/296	0,0
			Berørt	3201/77/297	0,0
			Berørt	3201/77/298	0,0
			Berørt	3201/77/299	0,0
			Berørt	3201/77/300	0,0
			Berørt	3201/77/301	0,0
			Berørt	3201/77/302	0,0
			Berørt	3201/77/303	0,0
			Berørt	3201/77/304	0,0
			Berørt	3201/77/305	0,0
			Berørt	3201/77/306	0,0
			Berørt	3201/77/309	0,0
			Berørt	3201/77/310	0,0
			Berørt	3201/77/340	0,0
			Berørt	3201/77/341	0,0
			Berørt	3201/77/342	0,0
			Berørt	3201/78/51	0,0
			Berørt	3201/200/6	0,0
			Berørt	3201/200/7	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.10.1986	Avgiver	3201/77/47	-486,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/77/299	486,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orkideveien 3	H0101	Bolig	294,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	294,0	Igangset.till.:	15.08.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	294,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.09.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6659616			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			106,0		106,0				
H01	1		87,0		87,0				
H02			101,0		101,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17410342			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orkideveien 3						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17410989			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

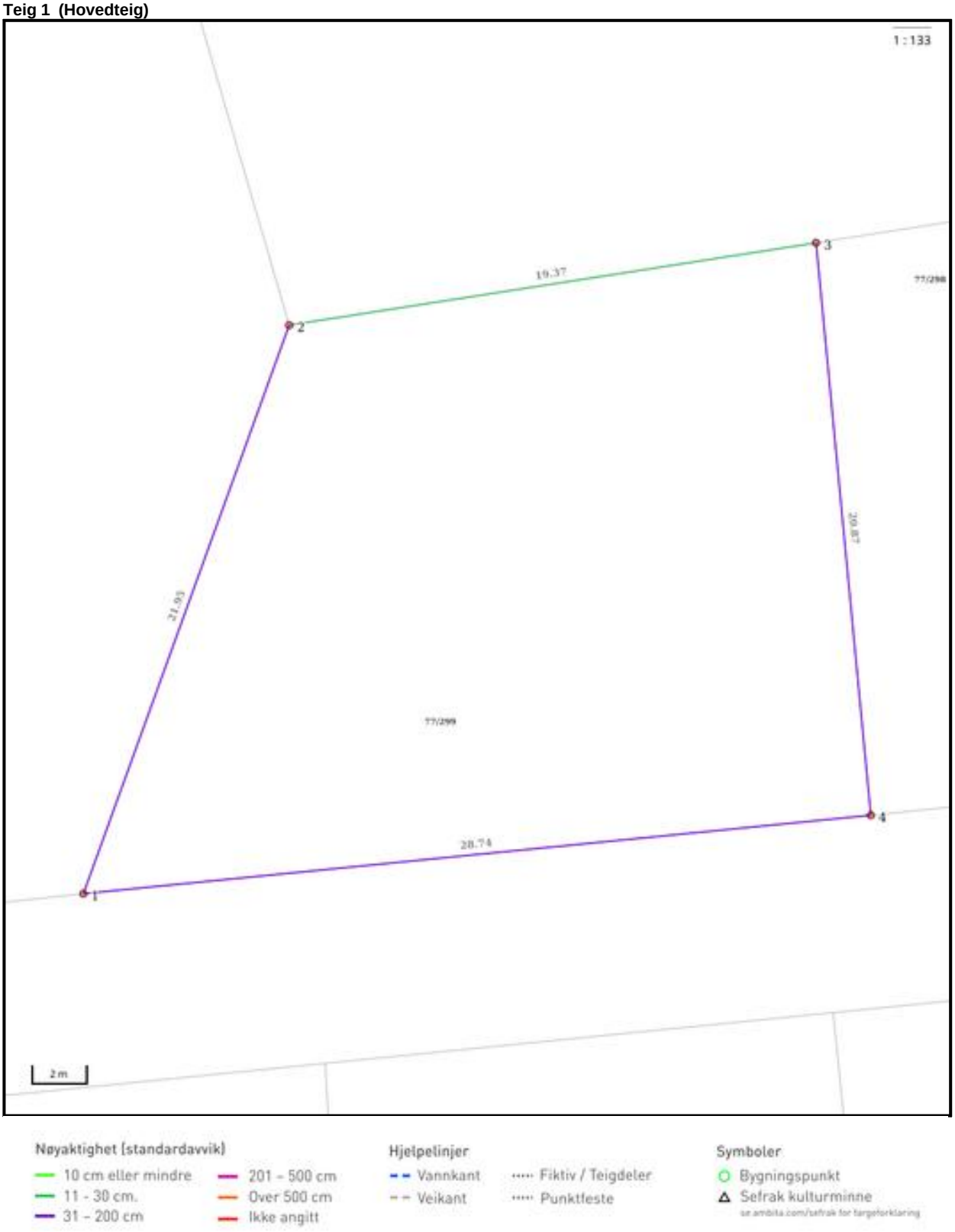
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 486,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 133,34	582 241,63	21,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 154,57	582 247,20	19,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 159,28	582 265,99	20,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 138,77	582 269,85	28,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 77/299
Adresse: Orkideveien 3
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1000

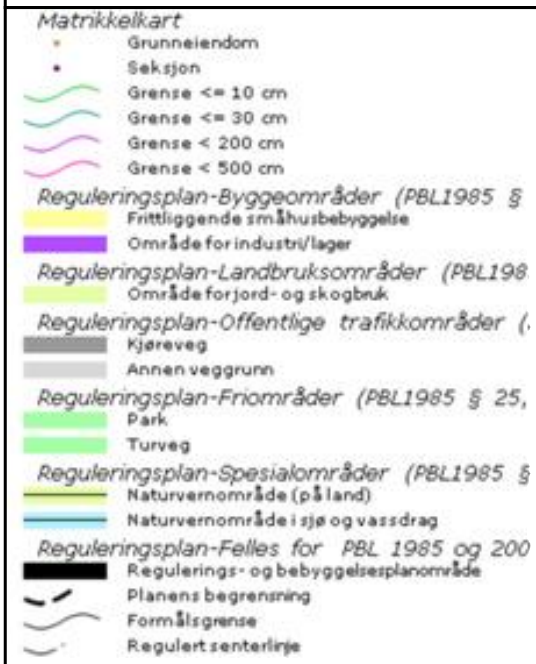
N

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



Utskriftsdato: 14.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 486 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979021)
Navn	RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf
Delarealer	**Delareal** 486 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1+B2

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979021

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.08.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGERIKSVEIEN, HORNIVEIEN OG BRENNEVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum.
Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3
Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan og utendørsplan for hele eller deler av tomt eller felt i henhold til vedtekt til bygningslovens § 69.3.
Med bebyggelsesplan for felt Bl+B2 skal følge detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyskjermer samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i boligområdet ikke bør overstige 55 dbA. Tiltaket skal utføres i forbindelse med utbyggingen av boligområdet.

§ 4
I industriområdene er det ikke tillatt plassering av forurensende, brann- og eksplosjonsfarlige virksomheter.
Arealet mellom tomtegrense og byggegrense mot elven skal behandles parkmessig.
Bygningsrådet kan kreve innhegning som avskjerming mot friområde. Innhegningens høyde og utforming kan bestemmes av rådet.

§ 5
Kjørbar atkomst til felt I 2 skal anlegges fra eksisterende Ringeriksvei, via felt I 3. Som forbindelse mellom I 2 og I 3 kan bygningsrådet tillate oppført bro på offentlig friområde.

§ 6
Biloppstillingsplasser skal anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm som bygningsrådet bestemmer.
Garasjer for felt B4 skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg.

§ 7
Fotgjengerunderganger vest for område B2 og ny Ringeriksvei's kryssing av Isielva skal bygges samtidig med veien. Der veien berører elva, ved planens nordligste punkt, skal veien utføres som bro-anlegg.

§ 8
Før opparbeidelse av trafikkområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjermer m.v., samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i tilstøtende områder ikke bør overstige 55 dbA. Bygningsrådet kan lempe på kravet der veien støter til områder som skal nyttes til industri e.l. Tiltakene skal utføres som en del av veianlegget.

oooOOOooo

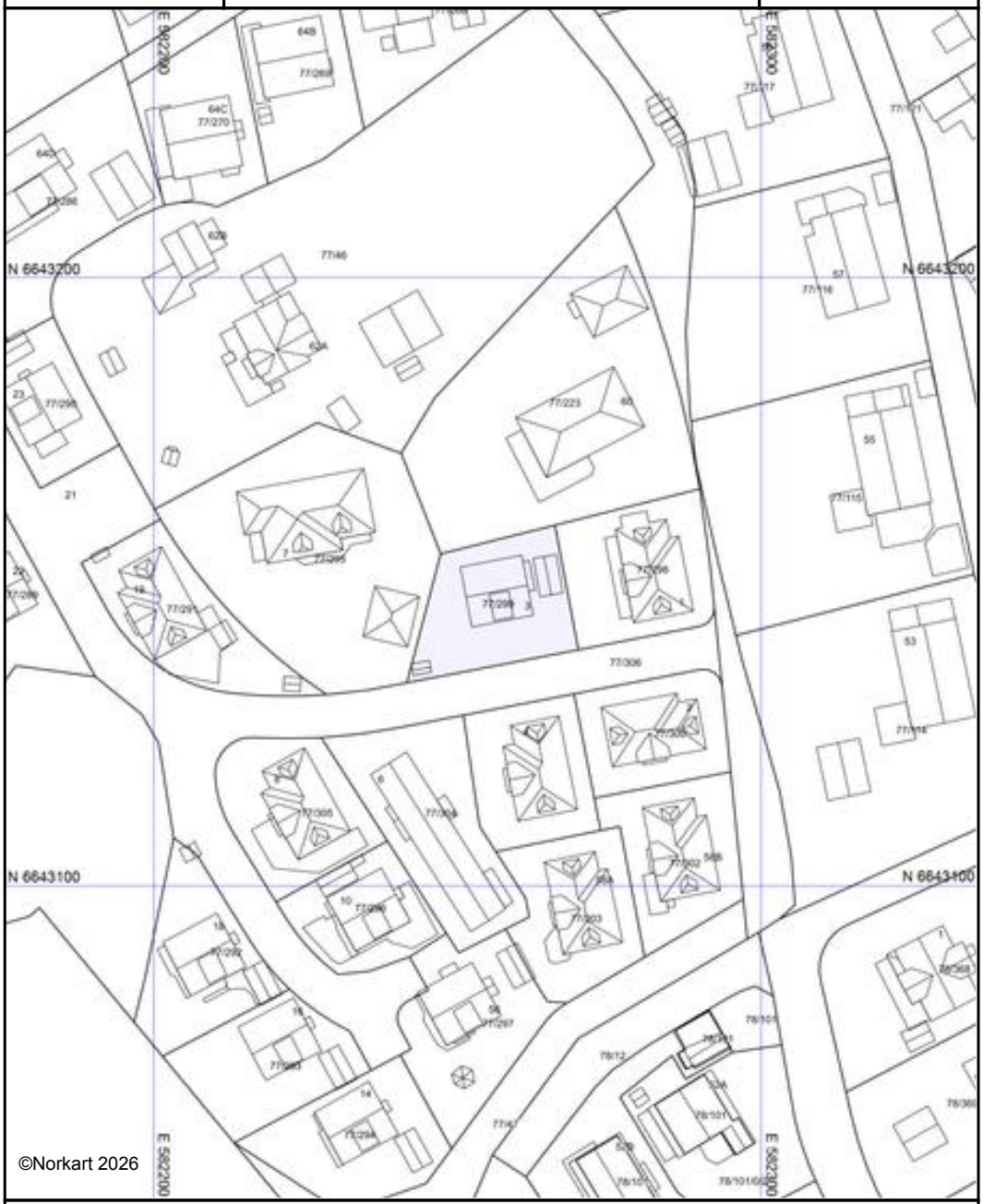
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 77/299
Adresse: Orkideveien 3
Utskriftsdato: 14.05.2026
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.

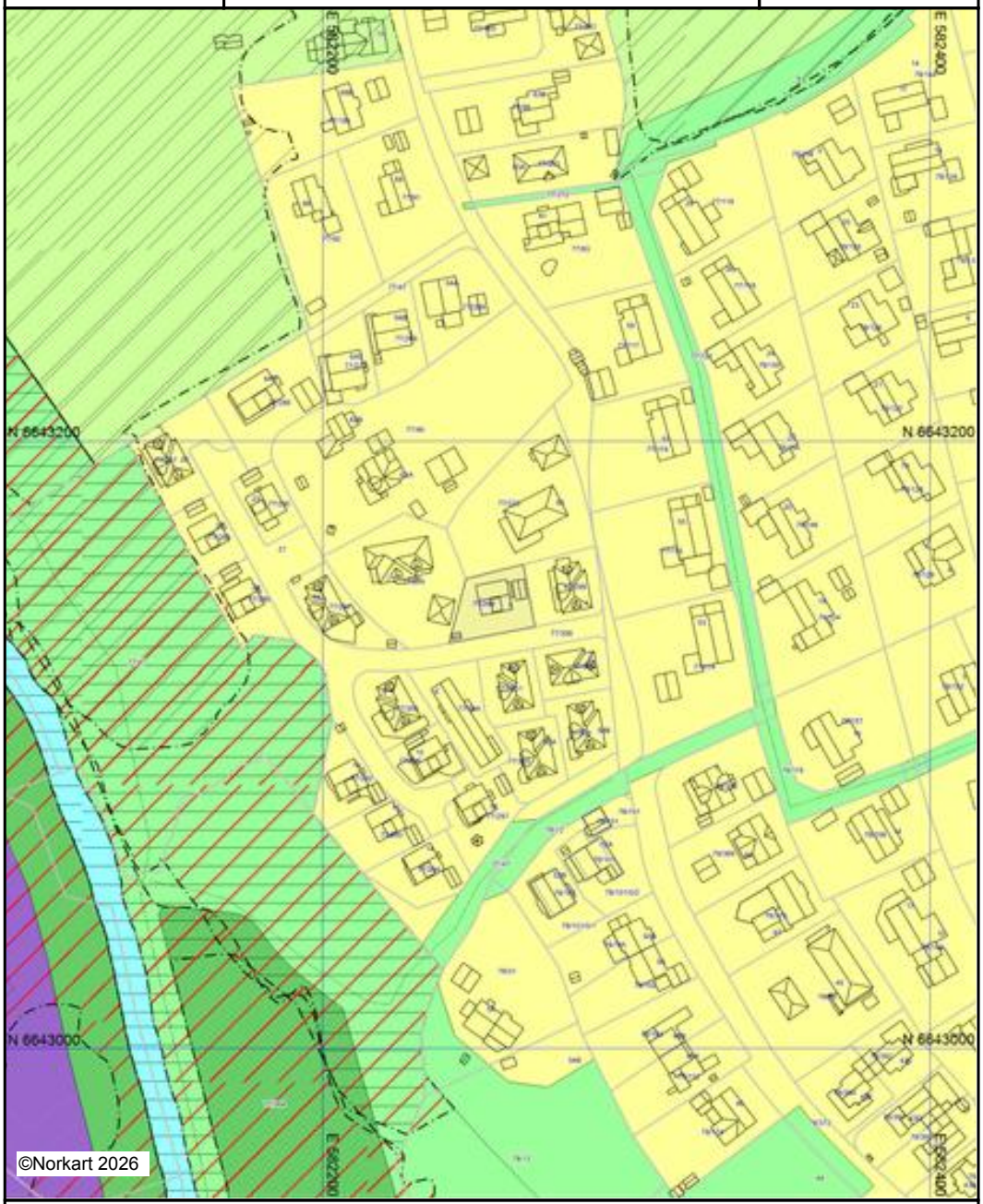
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/299
Adresse: Orkideveien 3
Utskriftsdato: 14.05.2026
Målestokk: 1:2000

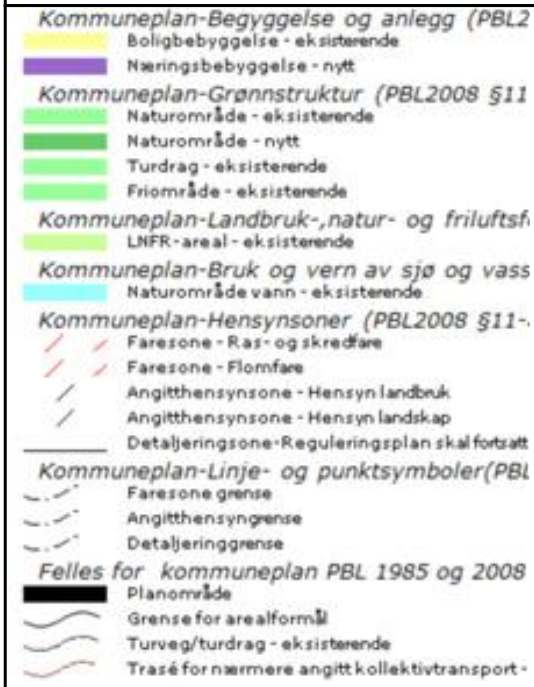
N

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



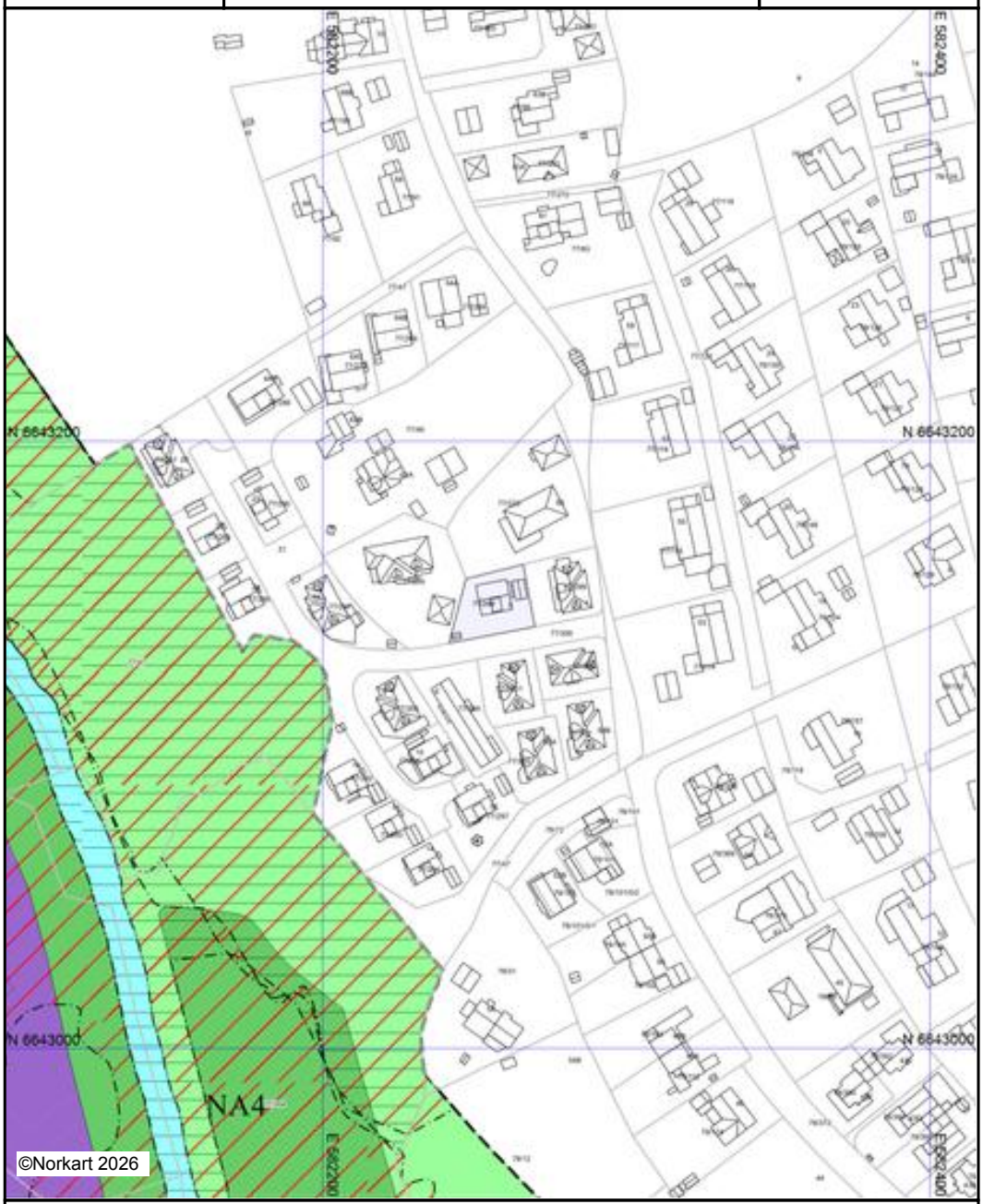
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 77/299
Adresse: Orkideveien 3
Utskriftsdato: 14.05.2026
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



Utskriftsdato: 14.05.2026

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.**	77	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA								

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	8 633,22 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 386,96 kr
Sum	**21 796,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	294 m2	39.80	1/1	0 %	11 701,64 kr	3 900,52 kr
Avløp etter areal	15%	294 m2	45.26	1/1	0 %	13 307,62 kr	4 435,87 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**30 838,45 kr**	**10 279,50 kr**

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

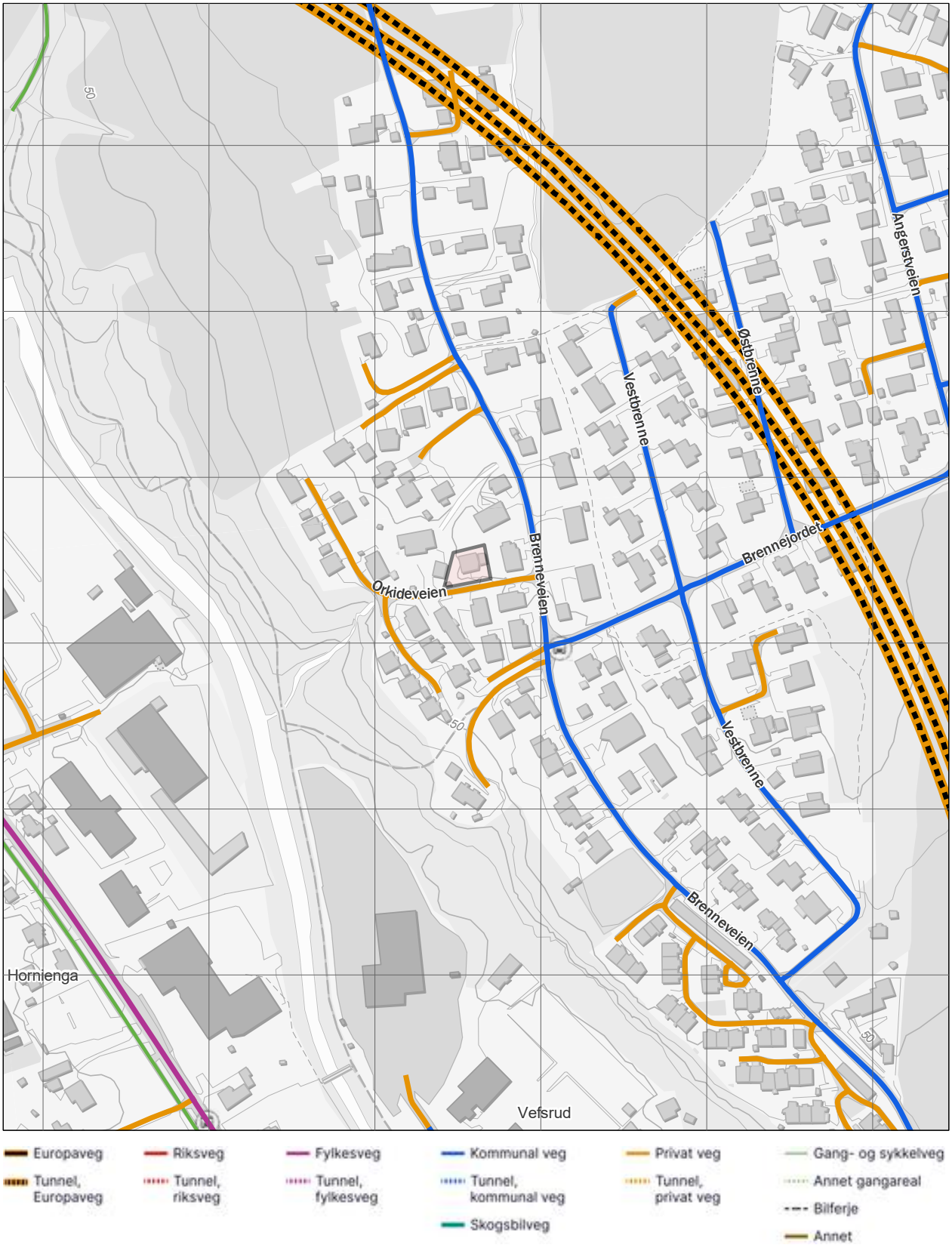
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 77/299/0/0
Adresse: Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/05/2026



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 77/299
Adresse: Orkideveien 3
Dato: 14.05.2026
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: 14.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orkideveien 3, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 14.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	77	**Bnr**	299	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Orkideveien 3 , 1339 VØYENENGA						

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					
1984/1574	Enebolig og garasje/carport	☐	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.

06120700098K03065535

Sonja og Alex Jessen
Orkidévn. 3

1313 VØYENENGA

v/ J.Kr. Bø, Fagbygg A/S
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

Jnr.
1574-84 VØ/ÅH
bilag 19

Dato
29.9.1987

ENEBOLIG OG GARASJE PÅ GNR. 77 BNR. 299 HUS 14
BYGGEPLASSADRESSE: ORKIDEVN. 3
EIER: SONJA OG ALEX JESSEN

Vi viser til brev av 17. ds. fra Fagbygg A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 28 ds var det følgende å bemerke

1. Reviderte plan- og fasadetegninger i 2 eksemplarer må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:41.

2. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

3. Garasjen må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftens kap. 47:135.

4. Gulv foran peis må dekkes med en forskriftsmessig plate, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:232.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. november d.å.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 77/299		
Utskriftsdato	14.05.2026	**Antall datasett**	6

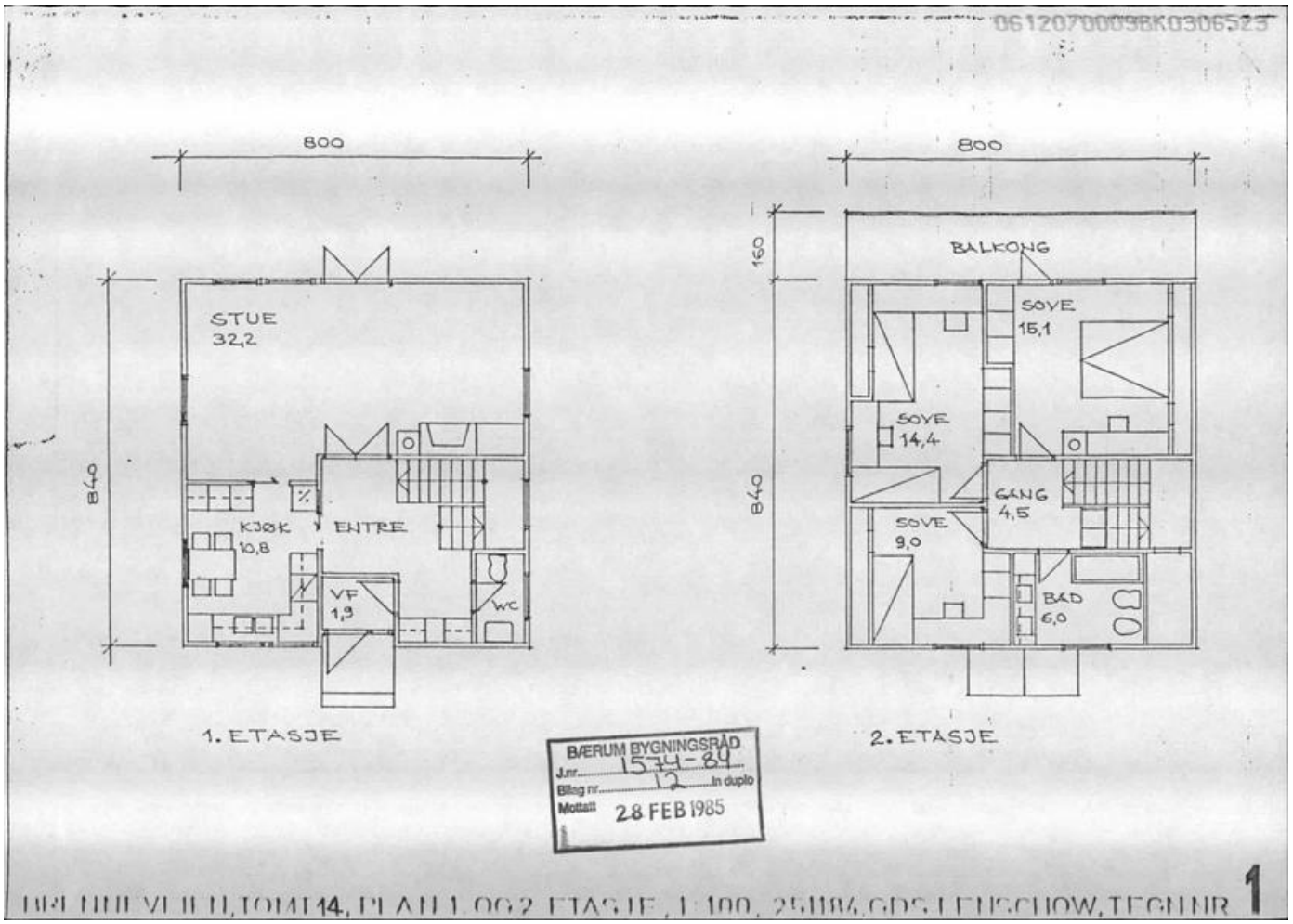
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

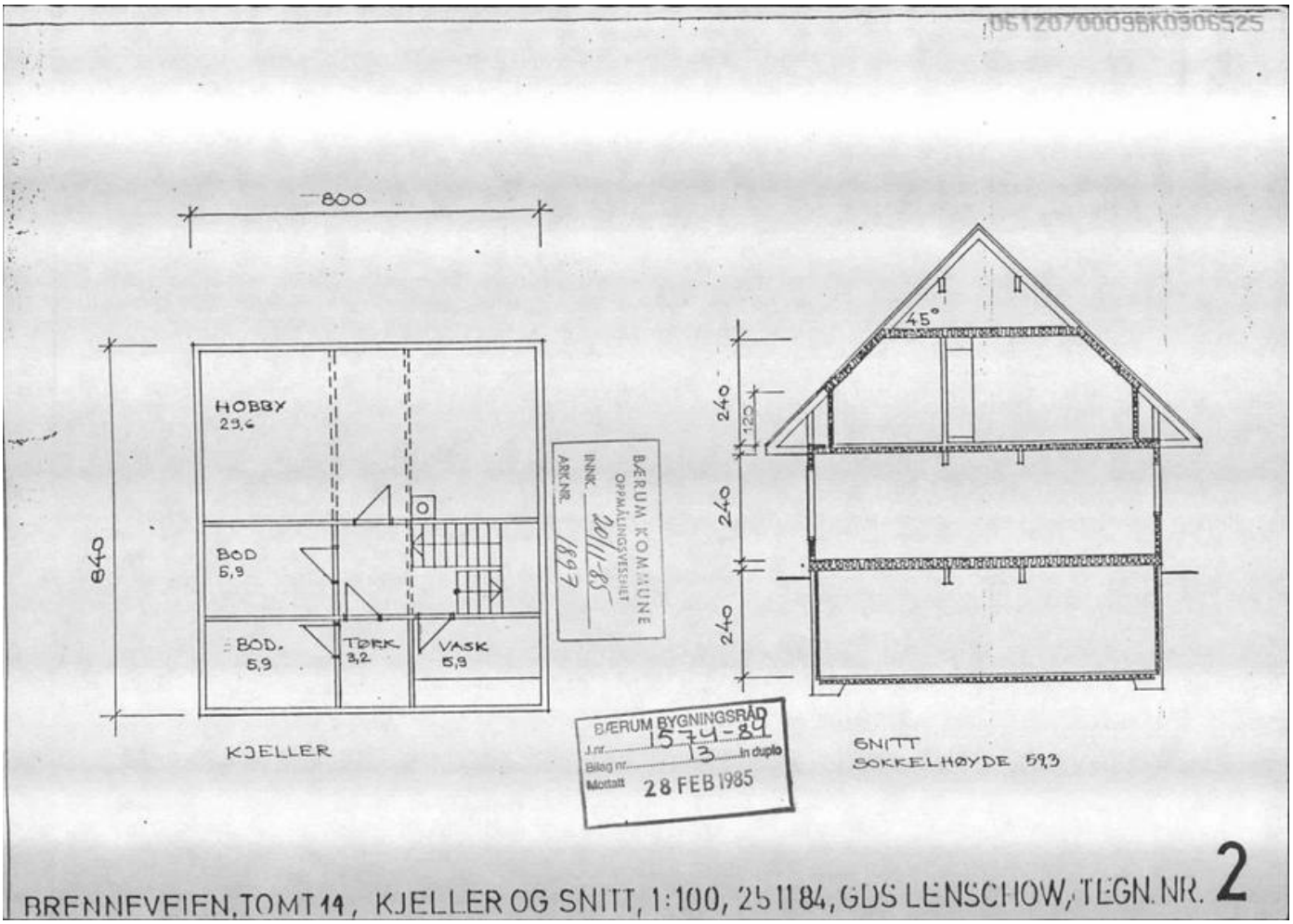
0 Berørte datasett

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

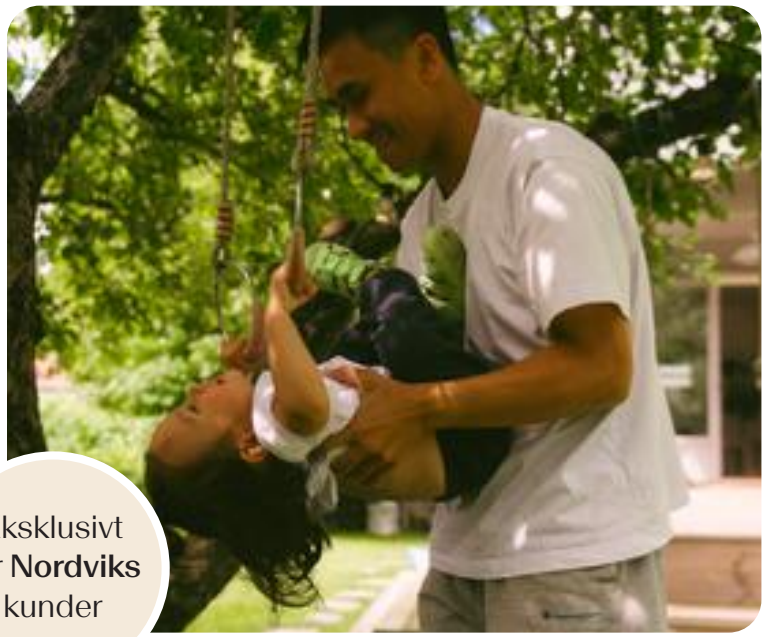

800
STUE
32,2
840
KJØK
10,8
ENTRE
VF
1,9
WC
1. ETASJE
800
160
BALKONG
SOVE
15,1
SOVE
14,4
GANG
4,5
SOVE
9,0
BAD
6,0
840
2. ETASJE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1574-84
Bilag nr. 12 In duplo
Mottatt 28 FEB 1985
1


0612070009SK0906525
800
840
HOBBY
23,6
BOD
5,9
BOD.
5,9
TØRK
3,2
VASK
5,9
KJELLER
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK.
ARK.NR.
1697
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1574-84
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 28 FEB 1985
45°
240
120
240
240
SNITT
SOKKELHØYDE 593
BRENNEVEIEN, TOMT 14, KJELLER OG SNITT, 1:100, 25 11 84, GDS LENSCHOW, TEGN. NR. 2

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orkideveien 3 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 77, bnr 299 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 306 (ideell andel 1/20) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063

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