NORDVIK

Humleveien 35

3 soverom | 160 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Humleveien 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.04.2026









Nøkkelinformasjon

Pen vertikaldelt tomannsbolig med høy standard og moderne løsninger | Sentral beliggenhet | Solrik terrasse og hage

Prisantydning	**13 950 000,-**
Omkostninger	**350 130,-**
Totalpris	**14 300 130,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velholdt tomannsbolig over tre plan med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Boligen fremstår med gjennomgående høy standard og en praktisk planløsning, samt rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Det er kort vei til gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss, samt et bredt servicetilbud på Bekkestua.

Barnevennlig beliggenhet innerst i rolig blindvei
Gjennomgående og moderne høy standard
Biloppstillingsplasser med EL-lader
Skjermet terrasse på ca. 36 kvm. med optimale solforhold og trapp til hagearealer
Idyllisk inngjerdet hage med en rekke frukttrær/-busker
Lekestue og hønsehus med inngjerding
2 pene flislagte bad
Egen inngang til kjeller
Peis
Integrert lydanlegg i himling

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Humleveien 35

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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Humleveien 35

1. Etasje



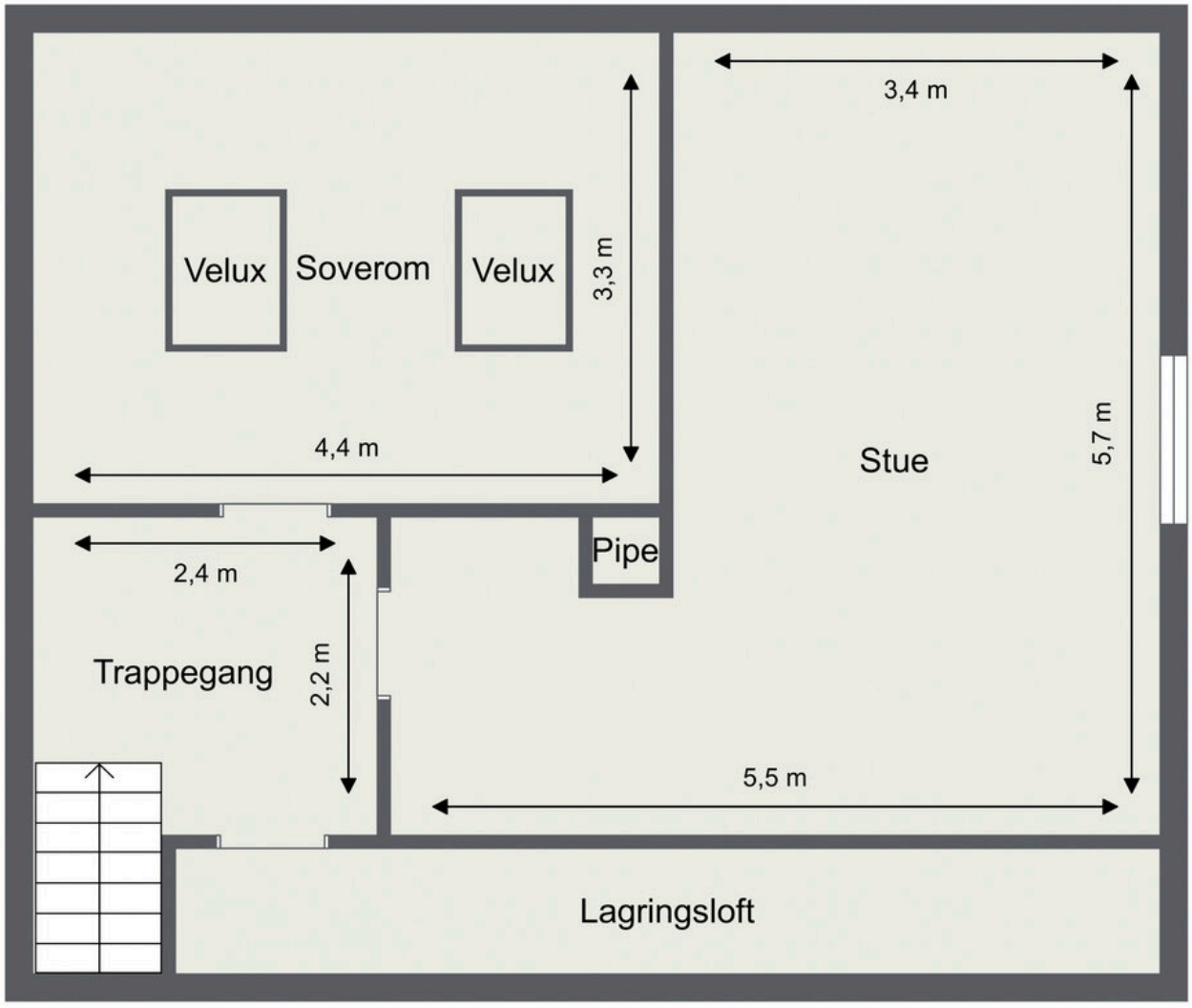
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Humleveien 35

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
























emily














WINE GUIDE







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0082/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA
Gnr 17, bnr 1132 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Christopher Thomas Roberts
Linda Solheimsnes

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
348 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
369 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 300 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 319 830,- (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
1984

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, vaskerom, gang, kjøkken, bad, soverom, stue
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Trapperom, bad, soverom, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 7 kvm. 2 boder på hhv. 3kvm og 4kvm
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Trapperom, soverom, stue
Total BRA: 30 kvm.

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

2. etasje:
- Trapperom
- Soverom
- Stue

1. etasje:
- Trapperom
- Bad
- Soverom
- Stue/kjøkken

Underetasje:
- Trapperom
- Vaskerom
- Gang
- Kjøkken
- Bad
- Soverom
- Stue

Det er 2 eksterne boder på 3 og 4 kvm.

Standard
Entrè/Gang| Velkommen inn i en innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen gir et gjennomgående godt førsteinntrykk med moderne overflater og praktiske løsninger.

Stue/Kjøkken | Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, noe som gir en luftig og sosial romfølelse med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Peis bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og det er integrert lydanlegg i himling.

Moderne kjøkken med glatte fronter og gode arbeidsflater, plassert i åpen løsning mot stuen. Den åpne planløsningen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp med ventilator, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin (2023), innebygget kaffemaskin, 2 x varmeskuff og kjøleskap. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra benkeplass og fungerer som et naturlig samlingspunkt.

Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en solrik terrasse på ca. 36 kvm, med videre adkomst til hage.

Boligen har også en ekstra stue i 2. etasje, som danner en egen, skjermet sone. Dette gjør rommet ideelt som ungdomsavdeling eller TV-stue. Her er det god plass til sofa, stuebord, TV og tilhørende møblement, og rommet egner seg like godt til lek og spill som til avslapning og sosiale sammenkomster.

Bad | Boligen har to delikate, flislagte bad fra 2017 med varmekabler i gulv. Badene er utstyrt med moderne innredning, veggmontert WC og dusjløsninger med glassvegger. Badet i 1. etasje har oppgradert innredning fra 2022 og er utstyrt med dobbel dusjløsning.

Soverom | Boligen har romslige soverom med gode møbleringsmuligheter og oppbevaringsplass. Flere av rommene har moderne detaljer som spilevegger og gode lysforhold.

Vaskerom | I underetasjen har boligen et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask og god lagringsplass. Her er også boligens varmtvannsberedere plassert.

Det er egen inngang til underetasje hvor det er innredet med stue, soverom, kjøkken og bad.

Hage/Terrasse |
Eiendommen har en stor og usjenert hage med gode solforhold gjennom dagen/kvelden. Flere soner gjør det enkelt å finne en plass i solen til enhver tid. Terrassen og hagen egner seg perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster, med god plass til hagefester, familiesammenkomster og hyggelige kvelder med venner.

Idyllisk hage med en rekke frukttrær/-busker 2 epletre, 1 plommetre, 1 moreltre, bringebærbusker, blåbærbusk og ripsbusk.

Det er oppført hyggelig lekestue for de minste samt et hønsehus med inngjerdet område, som fungerer godt som bod samt evt. hundegård.

_____
Innvendige overflater |
Gulv med enstavslaminatgulv og fliser.
Vegger med malte flater, spiler og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017 i boligen.
Skap til røropplegg er i vegg på vaskerom.
Det er avlpsrør i plast fra 2017 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra våtrom, og ellers naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger.
Det er bereder på 200 liter fra 2005 og bereder på 300 liter fra 2017, innebygget på vaskerom.
Det er el-anlegg fra 2017 innvendig i boligen.

Parkering
Opp til 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Ladeboks montert på vegg ved nærmest bilopsstillingsplass ved huset. Betales basert på forbruk i strømregning.

Mulighet til å føre opp garasje. spør megler for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:
- 2021: Spilevegg i eik på soverom
- 2022: Montert motorisert solskjerming fra Velux på vinduer soverom barn
- 2022: Innstalert motorisert solskjerming balkongvindu/dør
- 2022: Byttet til større baderomsmøbel
- 2023: Oppvaskmaskin byttet
- 2024: Sikring av trappeløp alle etasjer med spiler
- 2025: Rørlegger innstalert stoppeløsning på vanntank i kjeller for vannkraner på utsiden av hus

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til større baderomsmøbel sommer 2022. Egeninnsats. Nytt bad og vaskerom i 2017. Utført av Marbud AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk, samt nytt rør i rør system i hele boligen. Sveisemembran er lagt på bad. Utført av Marbud AS i 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Informasjon om arbeid kommer fra forrige eier sitt egenerklæringsskjema.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velux motorisert solskjerming på takvinduer i 2. etasje installert av Velux montør sommer 2022. Takvinduer i 2. etasje er byttet, kjellervinduer er byttet. Ny terrasse ut mot hage og ved inngangsparti. Arbeid utført av forrige eier Hans Christian Valstad i 2017-2018.

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: Byttet sikringer og byttet noen spotter. Boligelektrikeren august 2024. Alt el arbeid i
hele huset utført av Fram Elektro AS i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av Hafslund 2019, ingen feil.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har ikke informasjon på hvem som har montert, men er gjort i løpet av forrige eier sin boperiode.

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: Satt på stoppeløsning for vanntilførsel til vannkraner på utsiden over varmtvannsbeholder som er innbygget i vaskerommet. Utført av Rørleggerfirma Lien & Co AS januar 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier har flyttet en yttervegg car 1. meter ut mot tomten mot hage, totalrenovert boigen innvendig, planløsningen på kjøkken ble flyttet, nye rom i 2. etasje, revet ut kjølerom i kjeller og laget større vaskerom. Innreder kjeller med egen leilighet.

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: Sikring av trappeløp i alle etasjer med spiler. Utført av Kreativt Bygg AS august 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe slitasje på noen terrassebord/rekkverk

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevt gulv i stuen mot terrassedør

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Frostsprengning på vannkran vinter 2025. Ble reparert av Rørleggerfirma Lien & Co AS januar 2025. Satt da også på stoppeløsning for vanntilførsel til vannkraner på utsiden over varmtvannsbeholder som er innbygget i vaskerommet.

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport datert 19.10.2020 utført av takstmann Stein Rølles i KSR Eiendom As.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Innebygget kaffemaskin fungerer, men trenger service/reparasjon. Leieforhold i hybel som utløper 31.01.2027

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, termomur eller lignede, yttervegger i treverk med liggende kledning, etajeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med takstein. Det er terrasse i treverk ut fra stue/kjøkken. Det er utvendige tretrapper og støpte trapper fra 2017 på eiendommen. Bolig med normalt god standard. Boligen er påkostet i 2017 med bl.a. kjøkkeninnredninger med hvitevarer, vinduer, innvendige dører, 2 fliselagt bad, vaskerom, 1 bereder, røropplegg, el-anlegg, overflater og gulv, terrasse, peis m.m. Det er original taktekking, beslag, renner og nedløp, pipe, drenering, utvendig kledning, skyvedør til terrasse, utvendige rør m.m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er løs løs vindsperre på vegg i lagringsloft.

Innvendig |
- Overflater: Det er noe ujevnheter på overflater, riss i overflater, noe gulvknirk, glipper i gulv mindre skade på gulv m.m.
- Overflater gulv bad 1. etg: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etg: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.
- Avtrekk stue/kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Overflater gulv vaskerom underetasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom underetasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.
- Avtrekk kjøkken underetasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Overflater vegger og himling bad underetasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad underetasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Rørskap er plassert bak innredning på vaskerom, noe som gjør at det ikke er mulig å åpne rørskapet helt opp. Rør er ikke merket i skap. Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. På strømtilkoblingen til bereder mangler det dekklokk.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er endel synlige riss i grunnmur.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann-og avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler håndløpere på utvendige og innvendige trapper. Boligen tilfredstiller ikke brann/lydkrav mellom

boenhet i 1 og 2 etasje og underetasje. Boligen er ikke søkt om og godkjent med egen boenhet i underetasje. Det bemerkes lav takhøyde i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøkken: Kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, 2 x varmeskuff, ovn og kombiovn.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vask, tørk og fryser i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekrone over spisebord
- Sort vegghylle ved vindu på kjøkken
- Vitrineskapene i stue
- Garderobeskap soverom
- Garderobeskap i gangen
- Veggmonterte skoskap i gangen
- Knagger over skoskap i gangen
- Speil i gang, soverom og vaskerom kjeller
- Sonos Amp som driver høyttalere i taket på badet

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
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Innredet hybel er i dag leid ut for kr. 14.000,- per mnd. Innredet hybel med egen inngang i kjelleren er ikke godkjent som egen boenhet, selv om den fremstår som en selvstendig boenhet. Kommunen kan opprette en ulovlighetssak for å få brakt forholdene i samsvar med dagens bruk. Kjøper overtar alt ansvar og risiko forbundet med dette. Det anbefales å montere en dør mellom trapperom og entré i kjeller for å innlegge hybelen i hoveddelen.
Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Peis i stue, forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 962 kWh i 2025. 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 21 137,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 8 277,84 kr
- Feiing: 392,04 kr
- Renovasjon: 5 384,28 kr
- Vann: 7 082,64 kr
Sum: 21 136,80 kr

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 838,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 499,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 119,- pr mnd.
- Frivillig velforening 200kr i året for bortkjøring av hageavfall på våren.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 119 115,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 476 460,- 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
Fremtind
Polisenr: 26847165/14

TV/Internett/Bredbånd
Selger har TV/internett fra Viken fiber til 1.119kr i mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 753 kvm (Eiertomt)
Eiendommen inkluderer en velholdt hage med hekk og gjerde mot adkomstvei og øvrig bebyggelse. Utearealet er pent anlagt med plen, bedd og små trær. Terrassen ble bygget i 2017 og er på ca. 36 kvm. Den har direkte utgang fra stue i hovedetasje og god plass til grill og komfortable sittegrupper. Her er det stor møbleringsfrihet. Det er gode solforhold og utsikt over egen hage, samt det hyggelige nabolaget omkring. Det er montert utvendig belysning og terrassevarmer.

Hagen inkluderer en flott dukkestue for de minste.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har meget gode solforhold og ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde. Humleveien er en populær villavei omgitt av grønne og rolige omgivelser, og boligen ligger skjermet til innerst i en blindvei. Dette gir en særlig rolig og trygg atmosfære, hvor barn kan leke fritt i gaten og mellom husene. Nabolaget består hovedsakelig av barnefamilier, og det er et varmt og inkluderende miljø hvor det er lett å bli kjent med naboene.

Eiendommen har en flott hage og veranda som danner et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger. Her kan man nyte solrike dager, samtidig som man har god oversikt over uteområdene – ideelt for familier med barn.
Det er kort gangavstand til både skoler og barnehager. Fra boligen er det også kort vei til idylliske Tjernsrudtjernet, et hyggelig turmål for både store og små.

Aktivitet og fritid
Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er ca. 10 minutters gange til Jarmyra og Bjerkelunden med fine park- og friområder. Jarmyra er et populært område for både løpeturer og rolige spaserturer, med gode forbindelser videre mot Lysaker og inn i marka.
Bærumsmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på flotte tur- og friluftsområder med lysløyper og godt merkede stier, blant annet fra Øverland og Fossum. Nadderud stadion ligger i nærheten og tilbyr fasiliteter for både fotball, friidrett og svømming. For tennisinteresserte finnes baner på Eiksmarka og Nadderud, med mulighet for innendørsspill vinterstid. Det er også kort vei til flere golfbaner, blant annet på Ballerud, Grini og Haga.

Servicetilbud
Bekkestua sentrum ligger i gangavstand fra boligen og er et moderne og levende handelsområde med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger og servicetilbud. Her finner man blant annet kafeer, restauranter, vinmonopol, treningssentre og helsetjenester. Sentrum er også et naturlig møtested i hverdagen, enten for en tur på café, biblioteket eller nærliggende lekeplasser.
Bekkestua senter tilbyr et variert butikktibud, inkludert dagligvarehandel og aktører innen helse og velvære. Det er også kort vei til Stabekk sentrum, Sandvika Storsenter og Fornebu, som samlet gir et svært bredt tilbud av shopping, servicetilbud og opplevelser. Sandvika har i tillegg et rikt kulturtilbud med kino, teater, konserter og arrangementer gjennom hele året.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, begge med kort gangavstand fra boligen.
I tillegg ligger både Bekkestua og Grav barneskole i nærområdet. For videregående opplæring er det kort vei til blant annet Nadderud VGS og NTG, samt Oslo International School på Bekkestua.
Området har et godt og variert utvalg av barnehager, både kommunale og private.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er ca. 2 minutters gange til Ringstabekk T-banestasjon, noe som gjør det enkelt å få en effektiv hverdag – spesielt når tiden er knapp.
Bekkestua ligger også innen kort gangavstand og fungerer som et knutepunkt med buss, trikk og T-bane.

Herfra er reisetiden til Oslo sentrum ca. 20 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 01.11.1984 (arkivsak 83/916). Dagens planløsning og bruk av boligen avviker imidlertid fra opprinnelige byggemeldte og godkjente tegninger.

I 2. etasje er arealet opprinnelig godkjent som loft, mens det i dag er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom med stue og soverom. Dette fremstår som en bruksendring som ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen.

I 1. etasje er planløsningen endret ved at tidligere kjøkken er omdisponert til soverom, og kjøkken er flyttet til stuedel med åpen løsning. Terrassen er også utvidet. Disse endringene avviker fra godkjente tegninger og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning.

I underetasjen er det ifølge godkjente tegninger etablert kjellerstue, vaskerom og bod. I dag er deler av etasjen innredet som selvstendig boenhet/hybel med egen inngang, stue, kjøkken, bad og soverom. Denne bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent, og enheten er ikke godkjent for utleie. Enheten kan innlemmes i hoveddelen ved å montere dør fra trapperom til entré i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at rom i underetasjen ikke nødvendigvis oppfyller gjeldende krav til oppholdsrom, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, takhøyde og ventilasjon.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 754 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1995024
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1995024)
Navn BÆRUMSVEIEN FRA EGNE HJEM TIL RINGSTABEKK
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.1996
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9090/1995024.pdf
Delarealer Delareal 86 m
Formål Kjørevei

Id 2006010
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.06.2008
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf
Delarealer Delareal 668 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B5

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/17/1132:
22.05.2008 - Dokumentnr: 409663 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2008 - Dokumentnr: 409645 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:214

01.01.2020 - Dokumentnr: 1623502 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:1132

01.01.2024 - Dokumentnr: 63469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:1132

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Valgfri utvidet markedsføring - Finn.no Blink - 9.900,- kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - faktura til selger kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

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

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 1132

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2145 **Eiendomsverdi ref nr:** UY6679

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, termomur eller lignede, yttervegger i treverk med liggende kledning, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med takstein.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er påkostet i 2017 med bl.a. kjøkkeninnredninger med hvitevarer, vinduer, innvendige dører, 2 fliselagt bad, vaskerom, 1 bereder, røropplegg, el-anlegg, overflater og gulv, terrasse, peis m.m.

Det er original taktekking, beslag, renner og nedløp, pipe, drenering, utvendig kledning, skyvedør til terrasse, utvendige rør m.m.

1 bereder er fra 2005. Innredning på bad i 1 etasje er fra 2022.

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking med betongstein fra byggeåret.
Det er beslag, renner og nedløp fra byggeåret.
Trevegger med liggende kledning fra byggeåret.
Saltak med tresperrer og lett undertak av plater fra byggeåret.
Det er vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 i boligen.
Det er original skyvedør med glass til terrasse, og ellers malte ytterdører fra 2017 i boligen.
Det er terrasse i treverk ut fra stue/kjøkken.
Det er utvendige tretrapper og støpte trapper fra 2017 på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavslaminatgulv og fliser. Vegger med malte flater, spiler og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Original elementpipe, tilkoblet peis fra 2017 i stue/kjøkken.
Det er utforede vegger i deler av underetasje i boligen, med plater på vegger. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er innveneig malt tretrapp fra byggeåret.
Det er innvendige malte dører fra 2017 i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje
Fliselagt bad fra 2017 med 2 dusjer, veggmontert wc og servant. Innredning er fra 2022. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusjsone, med udokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusjer.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vaskerom
Vaskerom fra 2017 med 2 beredere, opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.
Malte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning i rommet.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone vender mot yttervegg og mot vegg med mye møbler.

Bad i underetasje
Fliselagt bad fra 2017 med dusj, veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra gang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2017 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy og benkeplater i kompositt. Oppvaskmaskin er fra 2023. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp med ventilator, kaffemaskin, komfyr, kombiovn, tallerkenvarmere og kjølskap.
Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2017.
Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2017 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator, Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, komfyr, platetopp, microovn og oppvaskmaskin
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017 i boligen. Skap til røropplegg er i vegg på vaskerom.
Det er avlpsrør i plast fra 2017 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra våtrom, og ellers naturlig ventilasjon i bolgien med ventiler i yttervegger.
Det er bereder på 200 liter fra 2005 og bereder på 300 liter fra 2017, innebygget på vaskerom.
Det er el-anlegg fra 2017 innvendig i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er original drenering rundt boligen. Det ble søkt med fuktindikator på grunnmur, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er grunnmur av type termomur fra byggeåret.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra 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

Det mangler håndløpere på utvendige og innvendige trapper.
Boligen tilfredstiller ikke brann/lydkrav mellom boenhet i 1 og 2

Beskrivelse av eiendommen

etasje og underetasje. Boligen er ikke søkt om og godkjent med egen boenhet i underetasje. Det bemerkes lav takhøyde i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inndelingen stemmer ikke med godkjente tegninger, det er laget separat boenhet i underetasje som ikke er søkt om og godkjent i kommunen m.m.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

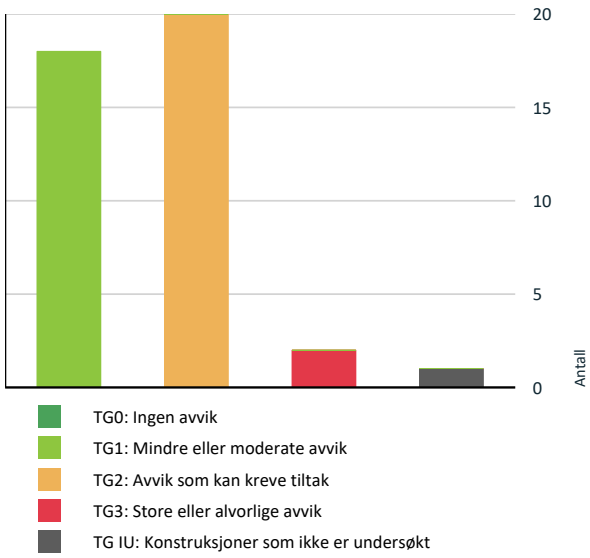
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

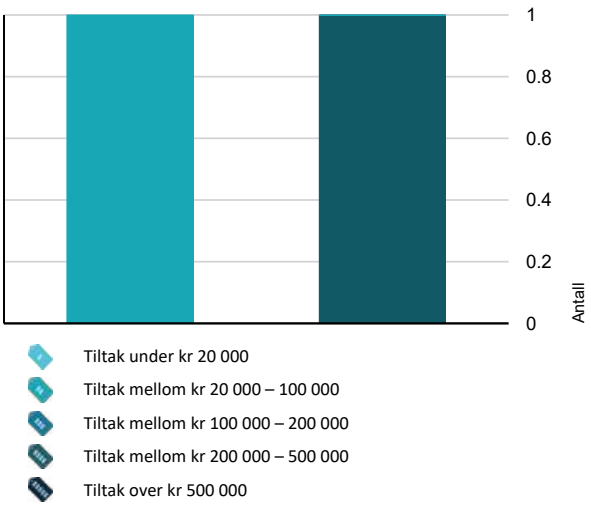
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking med betongstein 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.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er beslag, renner og nedløp fra byggeåret.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trevegger med liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med tresperrer og lett undertak av plater fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er løs løs vindsperre på vegg i lagringsloft.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vindsperre bør festes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 i boligen.

Årstall: 2017

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er original skyvedør med glass til terrasse, og ellers malte ytterdører fra 2017 i boligen.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i treverk ut fra stue/kjøkken.

Årstall: 2017

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

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige tretrapper og støpte trapper fra 2017 på eiendommen.

Årstall: 2017

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med enstavslaminatgulv og fliser. Vegger med malte flater, spiler og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er noe ujevnheter på overflater, riss i overflater, noe gulvknirk, glipper i gulv mindre skade på gulv m.m.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheeter i boligen.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Original elementpipe, tilkoblet peis fra 2017 i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er synlige riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Riss bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede vegger i deler av underetasje i boligen, med plater på vegger. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innveneig malt tretrapp fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører fra 2017 i boligen.

Årstall: 2017

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2017 med 2 dusjer, veggmontert wc og servant. Innredning er fra 2022. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2017





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ingen synlig oppkant med membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsone, med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusjer.

Årstall: 2017

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2017

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2017 med 2 beredere, opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2017



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning i rommet.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone vender mot yttervegg og mot vegg med mye møbler.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2017 med dusj, veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2017



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør til rommet er plassert for nært dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det er ikke mulig å se utførelse på membran ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy og benkeplater i kompositt. Oppvaskmaskin er fra 2023. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp med ventilator, kaffemaskin, komfyr, kombiovn, tallerkenvarmere og kjølskap.

Årstall: 2017



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2017.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator, Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, komfyr, platetopp, microovn og oppvaskmaskin

Årstall: 2017

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017 i boligen. Skap til røropplegg er i vegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørskap er plassert bak innredning på vaskerom, noe som gjør at det ikke er mulig å åpne rørskapet helt opp. Rør er ikke merket i skap. Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedrigner må påregnes. Om mulig, innhent dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avlpsrør i plast fra 2017 innvendig i boligen.

Årstall: 2017

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra våtrom, og ellers naturlig ventilasjon i bolgien med ventiler i 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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er bereder på 200 liter fra 2005 og bereder på 300 liter fra 2017, innebygget på vaskerom.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

På strømtilkoblingen til bereder mangler det dekklokk.

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

Montering av dekklokk må utføres.



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

Det er el-anlegg fra 2017 invendig i boligen.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er el-anlegg fra 2017 innvendig i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt på sikringsskap i underetasje. Det er løse deksler som skal dekke over strømføringer i sikringsskap i 2 etasje. Deksler bør festes og kursoversikt bør lages.



Tilstandsrapport



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 original drenering rundt boligen. Det ble søkt med fuktindikator på grunnmur, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun stedvis synlig platonplast på boligen. Det mangler klemlist på platonplast.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Utbedringer av platonplast/klemlist må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av type termomur fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er endel synlige riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra 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.

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 mangler håndløpere på utvendige og innvendige trapper. Boligen tilfredstiller ikke brann/lydkrav mellom boenhet i 1 og 2 etasje og underetasje. Boligen er ikke søkt om og godkjent med egen boenhet i underetasje. Det bemerkes lav takhøyde i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod med støpt dekke, trevegger med trepanel, og pulttak tekket med pappshingel.

Bod med normal standard.

Panel er ført for nært grunnen, det er for lite vinkel på tak til at man anbefaler pappshingel m.m.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod med tregulv, trevegger med trepanel, og pulttak tekket med pappshingel.

Bod med normal standard.

Det er for lite vinkel på tak til at man anbefaler pappshingel m.m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	30			30	
1 Etasje	73			73	36
Underetasje	57			57	
SUM	**160**				**36**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, soverom, stue		
1 Etasje	Trapperom, trapperom, bad, soverom, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Trapperom, vaskerom, gang, kjøkken, bad, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inndelingen stemmer ikke med godkjente tegninger, det er laget separat boenhet i underetasje som ikke er søkt om og godkjent i kommunen m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er skiftet ut oppvaskmaskin i 1 etasje i 2023.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Christopher Thomas Roberts	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	1132		0	753.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Humleveien 35

Hjemmelshaver
Roberts Christopher Thomas, Solheimsnes Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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, busker, gjerde, dukkestue, grus 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	23.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UY6679

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Solheimsnes	9578-5999-4-2637496	2026-04-02 15:58:39
Christopher T Roberts	9578-5998-4-839467	2026-04-02 15:40:25

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
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Christopher Thomas Roberts, Linda Solheimsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: 26847165/14
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til større baderomsmøbel sommer 2022. Egeninnsats. Nytt bad og vaskerom i 2017. Utført av Marbud AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk, samt nytt rør i rør system i hele boligen. Sveisemembran er lagt på bad. Utført av Marbud AS i 2017.

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

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon om arbeid kommer fra forrige eier sitt egenerklæringsskjema.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velux motorisert solskjerming på takvinduer i 2. etasje installert av Velux montør sommer 2022. Takvinduer i 2. etasje er byttet, kjellervinduer er byttet. Ny terrasse ut mot hage og ved inngangsparti. Arbeid utført av forrige eier Hans Christian Valstad i 2017-2018.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer og byttet noen spotter. Boligelektrikeren august 2024. Alt el arbeid i hele huset utført av Fram Elektro AS i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av Hafslund 2019, ingen feil.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har ikke informasjon på hvem som har montert, men er gjort i løpet av forrige eier sin boperiode.

---

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: Satt på stoppeløsning for vanntilførsel til vannkraner på utsiden over varmtvannsbeholder som er innbygget i vaskerommet. Utført av Rørleggerfirma Lien & Co AS januar 2025.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier har flyttet en yttervegg car 1. meter ut mot tomten mot hage, totalrenovert boigen innvendig, planløsningen på kjøkken ble flyttet, nye rom i 2. etasje, revet ut kjølerom i kjeller og laget større vaskerom. Innreder kjeller med egen leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet platting ved lekestue ute. Egeninnsats mars 2026. Sikring av trappeløp i alle etasjer med spiler. Utført av Kreativt Bygg AS august 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe slitasje på noen terrassebord/rekkverk

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjevt gulv i stuen mot terrassedør

---

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

Ja

Beskriv: Frostsprengning på vannkran vinter 2025. Ble reparert av Rørleggerfirma Lien & Co AS januar 2025. Satt da også på stoppeløsning for vanntilførsel til vannkraner på utsiden over varmtvannsbeholder som er innbygget i vaskerommet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport datert 19.10.2020 utført av takstmann Stein Rølles i KSR Eiendom As.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Innebygget kaffemaskin fungerer, men trenger service/reparasjon. Leieforhold i hybel som utløper 31.01.2027

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: 56-0082/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christopher T Roberts	**2026-04-02**	**Linda Solheimsnes**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Christopher T Roberts

Identifikasjon

Linda Solheimsnes

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276549**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300612172**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1132**
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 **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **248,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 629 kWh**



Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

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



Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

20110700088KO817545

Aase og Oskar Espenæs
Ringstabekkvn. 79

1320 STABEKK

Tømmerm. Øystein Husvik
Bjerkelundsvn. 99

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 916-83

Adresse RINGSTABEKKVN. 79

Gnr: 17 Bnr: 214 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30.10.84

Arbeidets art: TILBYGG TIL TOMANNSBOLIG

Byggherre: Aase og Oskar Espenæs

Anmelder: Sven M. Oppegaard

Ansvarshavende: Tømmerm. Øystein Husvik

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

Sandvika, 1.11.1984
For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas
e.f

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

20110700088KO817541

Aase og Oskar Espenæs
Ringstabekkvn. 79

1320 STABEKK

Tømmerm. Øystein Husvik
Bjerkelundsvn. 99

1340 BEKKESTUA

Jnr.
916-83 OL/ÅH
bilag 22

Dato
21.8.1984

TILBYGG TIL TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 17 BNR. 214
BYGGEPLASSADRESSE: RINGSTABEKKVN. 79
EIER: AASE OG OSKAR ESPENÆS

Vi viser til brev av 13.7.84 fra tømmermester Øystein Husvik med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 1.8.84 var det følgende å bemerke:

1. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

2. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

3. Trapp skal ha håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

4. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

5. Terrasse må utføres slik approbert tegning viser, jfr. bygningslovens § 97.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 15.10.84.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 15.10.84.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Ola Leikaas

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**1132**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
83/916	Endring bestående byggverk tilbygg til tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

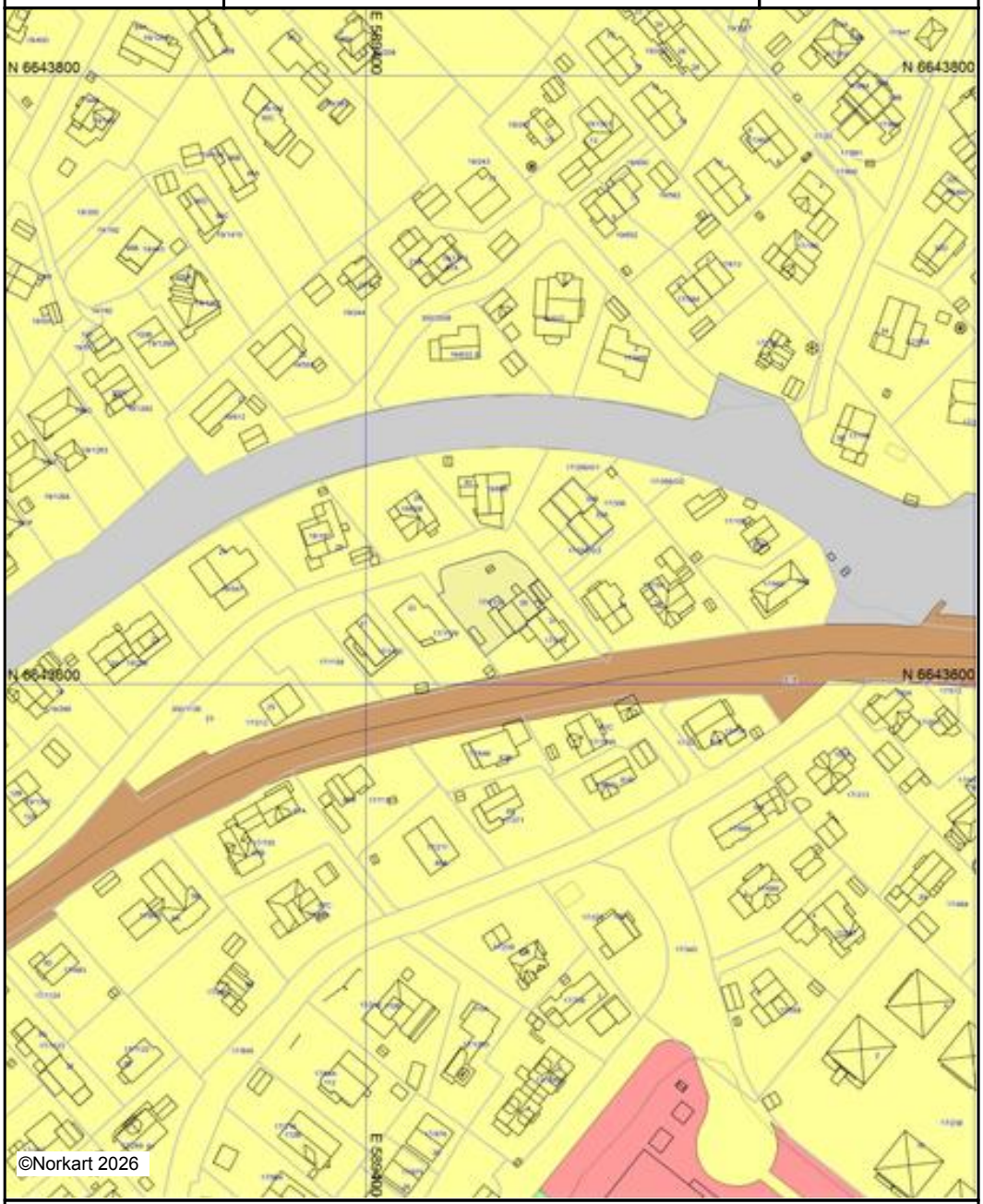
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/1132
Adresse: Humleveien 35
Utskriftsdato: 12.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/1132
Adresse: Humleveien 35
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000

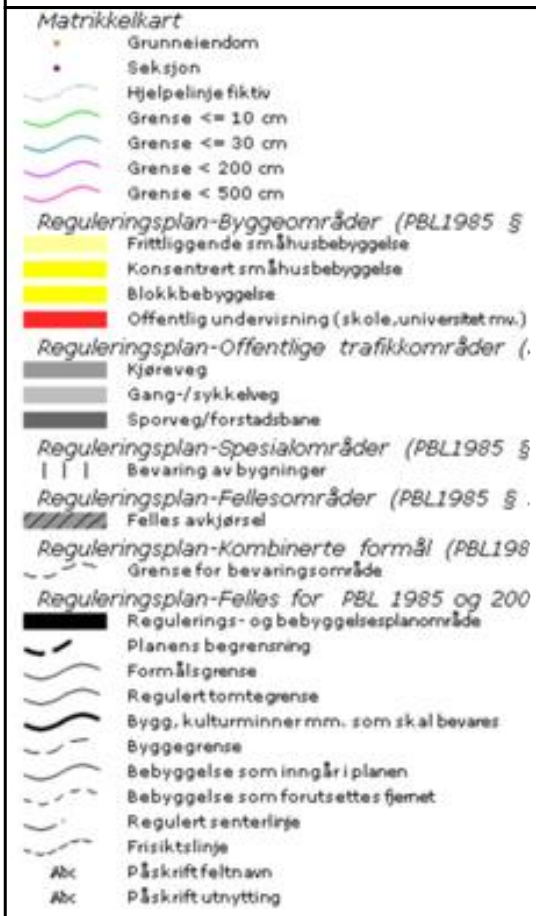
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1995024

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 13.12.1996 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN FRA EGNE HJEM TIL RINGSTABEKK

§ 1.
Generelt
Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av plan-og bygningsloven med vedtekter for Bærum kommune.
Området reguleres til følgende formål:

* Byggeområder for boliger
* Offentlige trafikkområder:
  vei, gang-sykkelvei, fortau.
* Spesialområde - bevaring
* Fellesareal for flere eiendommer

§ 2.
Intensjoner
Hensikten med reguleringen er å bedre trafikksikkerheten ved avkjørselssaneringer samt sikring av myke trafikkanter ved å etablere separat gang-/sykkelvei.
Miljøkvalitetene søkes bedret ved støyskjermingstiltak, ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 3.
Byggeområder/boliger
Feltene B1 -B7 reguleres til boligområder for frittliggende småhusbebyggelse.
Tillatt bebygd areal skal være maks. 20% av netto tomt inklusive garasje.
For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 og 200 kvm.
For hybelleilighet kreves 50 kvm.
Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på.
Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 kvm.
B8 - regulert veigrunn oppheves, tillegges gnr. 19/108.
B9 - regulert veigrunn oppheves, tillegges gnr. 17/178.
B10 - regulert veigrunn oppheves, tillegges gnr. 17/686.

§ 4.
Trafikkområder
Avkjørsler skal stenges som vist på planen.
For eiendommene gnr. 17/214, 17/356, 17/742, 17/154, 17/948 og 17/155 tillates kjøreatkomst over offentlig gang-/sykkelvei.

Før anleggsarbeidene tar til skal plan for opparbeidelse av veianlegget med beplantning og støyskjermingstiltak være fremlagt og godkjent.

Planleggingen skal baseres på prinsippene i illustrasjon/miljøtiltaksplan bilag 137.
Tiltakene skal utføres på en slik måte at de best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og skal opparbeides/stå ferdig samtidig med resten av veianlegget.
Ved planlegging og gjennomføring av veianlegget, herunder nye atkomstveier skal det tas særlig hensyn til bevaring/vekstmuligheter for eksisterende vegetasjon.
For å binde sammen gangveisystemet i området skal allmenheten ha adgang til fri gjennomgang gjennom perrongområdet mellom gangvei/Humleveien og Ringstabekkveien.

§ 5.
Transformatorkiosk
Trafokiosk skal innpasses i detaljplan for veianlegget.
Plassering skal foretas i samråd med Energiselskapet Asker og Bærum A/S.

§ 6.
Spesialområde - bevaring.
Bygning som skal bevares er markert på planen.
Bebyggelsen skal utnyttes til boligformål.
Eventuelle nybygg/tilbygg skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen i formspråk, farger og materialvalg.
Søknadspliktige og meldepliktige arbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før avgjørelse treffes.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige BYA=15%

§ 7
Fellesområder
F1 - felles avkjørsel for gnr. 19/652, 19/562, 19/1301, 19/242 og 19/243.
F2 - felles avkjørsel for gnr. 19/244 og 19/553.
F3 - felles avkjørsel for gnr. 19/608 og 19/686.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006010

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2008 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har plansjefen 18.06.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers § 6c merket med kursiv.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr.71 har plansjefen 29.10.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4 merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD – BEKKESTUA

§ 1 - HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen Tjernsrud – Bekkestua. Mellom Oslo grense og Bekkestua skal banen oppgraderes til metro og trikk. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende baneareal, men areal til nye stasjonsutforminger må sikres.
Planen skal videre legge til rette for fortetting og oppgradering av Bekkestua sentrum, med vekt på kombinasjon av bolig/forretning/kontor. Som del av dette skal det etableres torg over Kolsåsbanen.(Torg A og B). Torg A og B skal etableres samtidig med Kolsåsbanens oppgraderingstiltak og skal koordineres fullt ut/ i alle ledd med dette.

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger – frittliggende småhusbebyggelse

Omfatter feltene B1 – B10 og B14.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=20%.
Maksimalt tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m^2 netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.
For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300m^2 og 200m^2 pr. boenhet.
For hybelleilighet på inntil 55 m^2 kreves 50m^2 i tillegg, for større enheter gjelder bestemmelsene for tomannsboliger.
Innenfor tillatt %BYA skal det avsettes plass til 1 garasje (minimum 18m^2) for hver boenhet unntatt hybelleilighet. I tillegg tillates parkeringsplasser på terreng i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bærum kommune. Slike parkeringsplasser skal ikke bebygges.
Bygg markert som ”Omriss av bygg som inngår i planen” kan tillates oppført med tilsvarende størrelse og høyde som eksisterende bygg dersom det oppstår skade på disse som følge av brann og lignende.
Eiendommen gnr.17/155 (Ringstabekkveien 75A) skal ha gang-og kjøreatkomst via gnr.17/948.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Støyskjerming mot Kolsåsbanen kan etableres innenfor boligområdene.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.
Felt B14 må ved utbygging vurderes som del av tilstøtende areal syd for feltet.

§ 3. Boliger konsentrert småhusbebyggelse
Omfatter feltene B11 – B13
Feltene B11 og B12 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Felt B13: Innenfor området kan tillates oppført 4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=25%.
Ved utbygging kreves bebyggelsesplan som omfatter hele feltet.
Bebyggelsens omfang og utforming fastsettes i bebyggelsesplan.
Feltet skal ha kjøreatkomst via felles avkjørsel FA4.
Parkering skal være i henhold til Bærum kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Parkeringsplasser skal i hovedsak plasseres under terreng.
Det skal avsettes minimum 100 m^2 brukbart uteoppholdsarealer pr. boenhet, herav minimum 50 i fellesareal.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25.1.ledd nr.3)

§ 4. Trafikkområde – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5 V6 (kjøreveier), G/S, G/S1, G/S2, G/S3, G/S4, (gang-sykkelveier), AV (annen veigrunn) og P1, P2 (parkeringsplasser).
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Plan som viser hvilke veier som skal nyttes til massetransport og anleggstrafikk skal utarbeides. Planen skal godkjennes av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis.
Del av Idrettsveien (V1) tillates stengt mens arbeid med banen pågår.
Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S2:
17/826, 17/825, 17/821, 17/820, 17/819, 17/818 og 17/822.
Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S3:
17/248, 17/740, 17/759, 17/159, 17/956, 17/963, 17/499, 17/935 og 17/500.
V6 opprettholdes som tidligere regulert del av hovedveisystemet rundt Bekkestua.
Parkeringsområde P1 og P2 skal benyttes av reisende med Kolsåsbanen.
Innenfor felt P1 kan det tillates oppført teknisk bygg for Kolsåsbanen. Tiltaket krever byggetillatelse.

§ 5. Trafikkområde Torg
Omfatter feltet Torg A og torg B

a) Torg A og Torg B skal tilpasses, gateplan og fasader for omkringliggende eksisterende bebyggelse, fortau, ramper og gateløp.

Avstand mellom skinnegang (Kolsåsbanen) og ferdig underkant torg skal i hele sin lengde være minimum 5,80 meter.

b) Bebyggelsesplan
Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som også omfatter feltene A, B, C og G/S, Torg A og B, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.
Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

§ 6. Trafikkområde – forstadsbane/sporvei

a) Omfatter felt T-B1 og T-B2.

b) Trafikkområdene T-B1 og T-B2 skal benyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for drift av banen kan oppføres innenfor banens trafikkområde.

c) Støy og vibrasjoner
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i kommunen.

Luftoverført støy
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, pr. i dag T-1442, skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-19.00), kveld (19.00-22.00) og natt (22.00-07.00).
Anleggsperioden:
For anleggsperioden gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.
I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588 (Ark.05/227).
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til v_w,95 = 0,3 - *0,6 mm/s.*
Den laveste av de parvise grenseverdiene skal legges til grunn som en målsetting.
Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.

Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd-og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

d) Utslipp
Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. drifts-og drensvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også overvann fra stasjonsområder.

e) Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll
Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m^2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger) er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner, og er dermed fritatt for saksbehandling og kontroll, jfr.Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Følgende tiltak er ikke fritatt for byggesaksbehandling:
Støyskjermer langs strekningen Tjernsrud – Bekkestua skal fremmes i egen byggesak.
<u>Tjernsrud</u>
Turvei/undergang med tilhørende ramper/trapper skal fremmes i egen byggesak.
<u>Ringstabekk</u>
Trapper, ramper og murer skal fremmes i egen byggesak.
<u>Egne Hjem</u>
Fotgjengerundergang med trapper, murer skal fremmes i egen byggesak.
<u>Bekkestua</u>
Tiltak i tilknytning til banen (ramper, trapper, murer etc.) innenfor område T-B2, herunder fundamentering og mur langs banen i Felt A samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B og nødvendige konstruksjoner for lokkene, skal inngå i samlet rammesøknad med bane og stasjonsløsningene for Bekkestua.

Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 7. Friområder
Omfatter felt F-T (turvei).
Innenfor området tillates opparbeidet turvei i inntil 3m bredde.
Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.6)

§ 8. Naturvernområde
Omfatter felt N.

Området skal bevares slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune. Stedegen vegetasjon skal benyttes. Innenfor området kan tillates opparbeidet sti fra turvei F-T til stasjonsområdet (Ringstabekk st.)
Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.
Planen skal godkjennes av Bærum kommune.
Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.7)

§ 9.
Omfatter feltene FA1 - FA4.
FA1 – felles grøntområde for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.
FA2 – felles avkjørsel/parkering for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.
FA3 - felles avkjørsel for eiendommene gnr. 17/1123, 17/1124, 17/483, 17/1122 og 17/840.
FA4 – felles avkjørsel for feltene B12 og B13.
Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25. 2.ledd)

§ 10. Bolig, forretning, kontor
Omfatter feltene: feltene S1 og S2.
Felt S1 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Felt S2 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.
Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 11. Bolig, forretning, kontor, bevertning:
Omfatter feltene Felt A og Felt C
Feltene Felt A og Felt C tillates ikke utbygget før det foreligger godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte felt G/S, felt B og Torg A og Torg B. Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Parkering for feltene A og C skal opparbeides i henhold til følgende norm:
Boliger: 1 plass pr. leilighet
Kontor: 1 plass pr. 40 m^2 BRA
Forretning: 1 plass pr. 30 m^2 BRA
Bevertning: 1 plass pr. 30 m^2 BRA
Parkering i felt A skal også dekke parkeringskravet for felt B og ny bebyggelse i felt C.

Sykkelparkering:
For kontor, forretning og bevertning skal det opparbeides minimum 1 sykkelplass pr. 80 m^2 BRA.
For boliger skal sykkelplasser opparbeides etter følgende norm:
1 roms leilighet og hybel: 1 plass pr. leilighet
2 roms leilighet: 1,3 plasser pr. leilighet
3 roms leilighet: 1,6 plasser pr. leilighet

4 roms leilighet eller mer: 2,5 plasser pr. leilighet

Parkeringsnormen for bil- og sykkel kan av det faste utvalget for plansaker fastsette andre krav enn gitt i denne bestemmelsen, etter dokumentasjon på parkeringsbehovet for området avsatt i kommuneplanen som sentrumsbebyggelse i Bekkestua.

Ny bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at hvert felt og området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal ha flate tak. Bygningsdeler over gesimshøyde skal utformes som en harmonisk del av arkitekturen.

Verandaer mot offentlig torg tillates kraget utover fastsatt byggegrense/ formålsgrense. med inntil 2,0 meter i en minimumshøyde på 3,5 meter over underliggende torg.

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg, heis samt andre tekniske instalasjoner. på inntil 1/10 av takflaten inntil 2,2 meter over den maksimale gesimshøyden som er angitt for hvert felt.

Felt A: Tillates bebygget med inntil 22000 m^2 BRA.
Inntil maksimum gesimshøyde kote + 82 med avtrapping til kote 73 i nordøst og sydvest.
Bebyggelse på lokk-konstruksjon ved Torg A kan maksimalt ha kote + 76.

Parkeringsareal i kjeller/under terreng skal ikke medregnes i BRA fra kote + 62,5 og under.

Inntil BRA 8000 m^2 av ny bebyggelse kan benyttes til forretning / bevertning.
Utadrettede og bymessige funksjoner skal ligge mot Torg A, og ha aksesspunkt fra Torg A.

Innenfor feltet skal det avsettes et minimum ute- og oppholdsareal (MUA) på 35 m^2 pr. bolig til privat og/eller felles bruk. Innenfor dette arealet skal det avsettes nærlekeplass.

Feltet skal ha avkjørsel til parkeringskjeller og til varelevering fra Frøytunveien. Varelevering og avfallshåndtering ved næringsarealet må planlegges slik at støy fra varetransport, varehåndtering, avfallshåndtering inkl. maskinell håndtering som med komprimatorer o.l og avfallstransport ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen i og utenfor planområdet, jf. TA 506 og NS 8175.

Felt C: Tillates bebygget med inntil 3700 m^2 BRA.
Ny bebyggelse tillates med gesimshøyde/mønehøyde inntil kote + 73.
Det tillates ikke påbygg på eksisterende bebyggelse.
Arealfordeling mellom formålene skal fremgå av bebyggelsesplanen.
I kjeller skal det avsettes nødvendig areal til teknisk rom knyttet til drift av Kolsåsbanen.

§ 12. Forretning, kontor, bevertning
Omfatter felt B
Felt B: Feltet tillates fradelt.
Felt B tillates bebygget med inntil 420 m^2 BRA.
Maks tillatt gesimshøyde/mønehøyde er kote +73.
Før rammetillatelse gis for felt B skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, jfr §§11 og 14.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
Murer, brukonstruksjoner m/ramper, fotgjengerundergang, tekniske bygg og støyskjermer skal gis en god estetisk utforming.

Før det åpnes for gående og syklende fra GS 3 til perronger og stasjonsarealer skal det fremlegges egen sak for Plan- og miljøutvalget om konsekvenser for barns sikkerhet, tilgjengelighet for reisende, behov for universell utforming og eventuelle ulike skjæringspunkt for disse tre motstridende hensyn.

§ 14. REKKEFØLGE (PBL § 26)

Naturvernområde
Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Bærum kommune.

Midlertidig trafikkområde
- Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
- Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.
- Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
- Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Trafikkområde forstadsbane, felt T-B2
Fundamentering og nødvendige bygningskonstruksjoner av Torg A, og Torg B og Felt A's konstruksjoner under nivå for skinnegang, må gjøres parallelt med bane- /stasjonsutbygging og inngå i enhetlig felles rammesøknad. (Jfr. § 6 - Bekkestua)

Boliger konsentrert småhusbebyggelse
Før rammetillatelse gis for boliger i Felt B 13 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet.

Kombinerte formål (Felt A, B og C samt Torg A og Torg B)
- Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det foreligge godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte Torg A og Torg B, og felt G/S.
- Nødvendige lokk-konstruksjoner for Torg A og Torg B, mur langs banen i Felt A, samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B, nødvendige konstruksjoner for lokkene, skal etableres senest samtidig med felt T-B2, og senest byggemeldes samtidig med felt T-B2.
- Torg A og Torg B skal være ferdig opparbeidet i tråd med bebyggelsesplan for området, før det kan gis brukstillatelse for Felt A og Felt B, og senest samtidig med Felt A, samt byggemeldes senest samtidig med Felt A.

- Dersom rammesøknad for T- B2 utarbeides før bebyggelsesplanen er godkjent, skal Torg A og Torg B inngå i rammesøknaden for T- B2. og kravet til bebyggelsesplan bortfaller for oppmuring langs banen i Felt A, tilsvarende for byggkonstruksjoner under lokk A og nødvendige konstruksjoner for lokkene.
- Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det innhentes uttalelse fra Kollektivtransportproduksjoner AS og Akershus Fylkeskommune.
- Før igangsettingstillatelse gis innen det enkelte felt skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av feltet. Nærmere om krav til utforming og innhold av plan for den ubebygde del av det enkelte felt settes i bebyggelsesplan. Utomhusplan for utforming av Torg A og Torg B skal skje senest i forbindelse med utomhusplan for første igangsettingstillatelse.
- Felt A kan ikke utbygges i etapper. Felt B og C kan ikke utbygges før Felt A, jfr. krav om opparbeidelse av nye parkeringsplasser.
- Før igangsettingstillatelse gis skal det være redegjort for at luftforurensing ligger innenfor de anbefalte grenseverdier.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det avklares om det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensing skal forurensingsmyndigheten varsles, jfr. Forurensingslovens § 7.
- Ved utforming av Torg A skal det tas hensyn til eksiterende G/S, og gis en sikker og estetisk utforming i forhold til denne. For utforming og gatemøblering for Felt C uten ny bebyggelse gjelder tilsvarende i forhold til Torg A og G/S.
- Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Krav til teknisk- og sosial infrastruktur
Før det gis byggetillatelse boligenheter i Felt A skal teknisk- og sosial infrastruktur være etablert. Med sosial infrastruktur menes med tilgjengelig barnehage- og skolekapasitet. Teknisk infrastruktur fremgår av § 67 i plan- og bygningsloven.

Krav til opparbeidelse av ute- og oppholdsaral
For boligområder med felles ute- og oppholdsareal, skal fellesområder og tilstrekkelig areal for lekeplass være etablert før brukstillatelse gis. Disse arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent uteomhusplan.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 15. Universell utforming/tilgjengelighet
- Oppgradering av Kolsåsbanen skal gjennomføres med sikte på universell utforming/tilgjengelighet til banen og stasjonsområdene. Minst en atkomst for perrong skal ha universell utforming.
- Bygninger i Felt A, Felt B og nybygg Felt C og G/S, Torg A og Torg B skal utformes etter prinsipper for universell utforming/tilgjengelighet og skal være tilgjengelige for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 16. Bebyggelsesplan
- Bebyggelsesplan for feltene A, B og C og G/S, Torg A og B skal ta stilling til følgende:
  - Utforming og plassering av bebyggelsen
  - Materialvalg og fasadeuttrykk
  - Plassering av ventilasjonsanlegg

- Plassering og fordeling av de enkelte formål i vertikal og horisontalplan
- Avklare offentlige arealer (parkering og torg og gangtraseer) og fellesarealer (parkering boliger/ næring, samt felles uteoppholdsarealer)
- Fordeling arealtyper (forretning, kontor, bevertning, boliger)
- Plassering av tilfluktsrom
- Rømningsveier – inkludert fra bane-/og stasjonsområdet
- Universell utforming
- Plassering av felles uteoppholdsarealer
- Håndtering av overflatevann.
- Gatebruksplan for Bekkestua (Arkiv ID: 611-92) skal ligge tilgrunn for utforming av fortau/gate/torg A og Torg B, samt løsning på torg plan uten ny bebyggelse for Felt C inntil eksisterende bebyggelse.
- Belysning og skilting (Felles estetisk formgiving på firma navn/reklame, virkning av lyssetting).
- Uteareal for boligtunet i Felt A, samt Torg A og Torg B, skal gis en utforming med vekt på sikkerhet og estetikk ved avslutting mot sporområde ramper og ved andre høydesprang. Dette skal vises løst i bebyggelsesplanforslaget og dokumenteres detaljert i rammesøknad.

- Bebyggelsesplan for felt B13 skal ta stilling til følgende:
  - Utforming og plassering av bebyggelsen
  - Materialvalg og fasadeuttrykk
  - Parkeringsløsning
  - Plassering av felles ute- og oppholdsarealer
  - Universell utforming

§ 17. Miljøbestemmelser:

- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens Forurensingstilsyns rapport 38 (1982), Luftforurensing. Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- Støyforholdene på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være innenfor grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 tabell 2.
- Før rammetillatelse gis for nye boliger skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning. Før brukstillatelse gis skal eventuelle tiltak mot radoninntrengning være gjennomført. Dersom det fremlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggenes levetid. Det skal etableres vannbåren varmeanlegg til oppvarming av bebyggelse eventuelt uteareal, for mulighet til å benytte flere typer energibærere.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimaliseres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

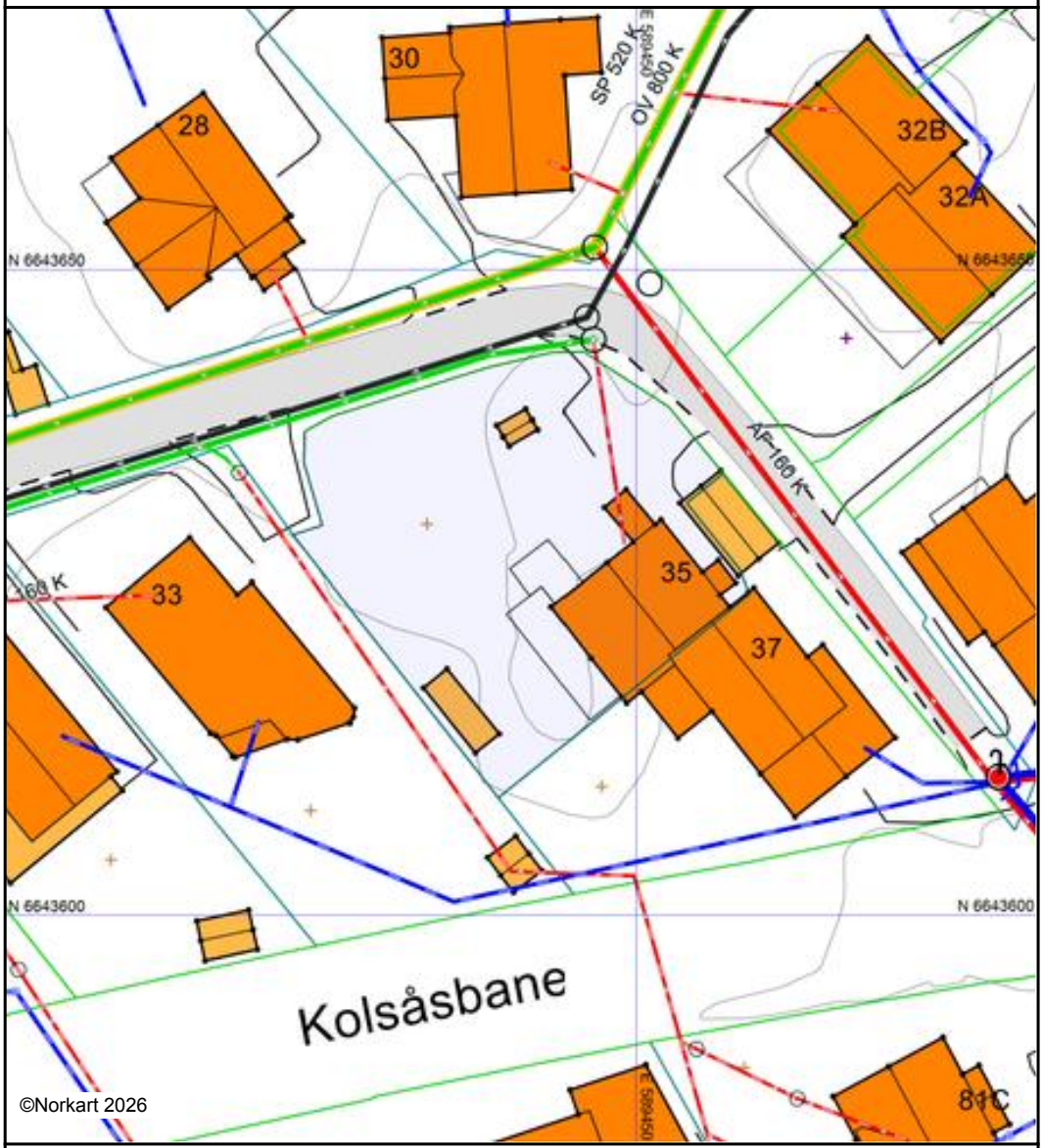
Eiendom: 17/1132
Adresse: Humleveien 35
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

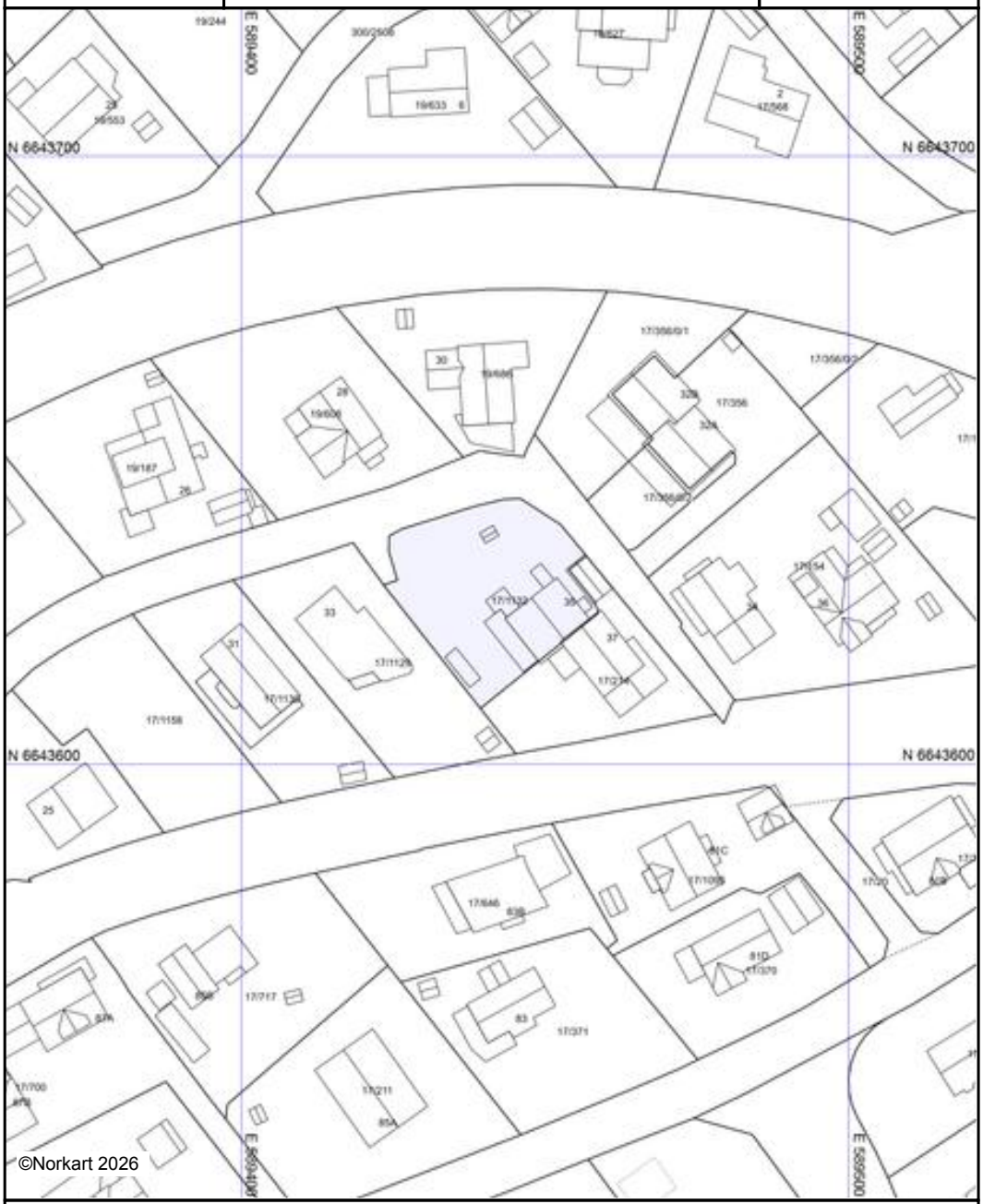
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/1132
Adresse: Humleveien 35
Utskriftsdato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

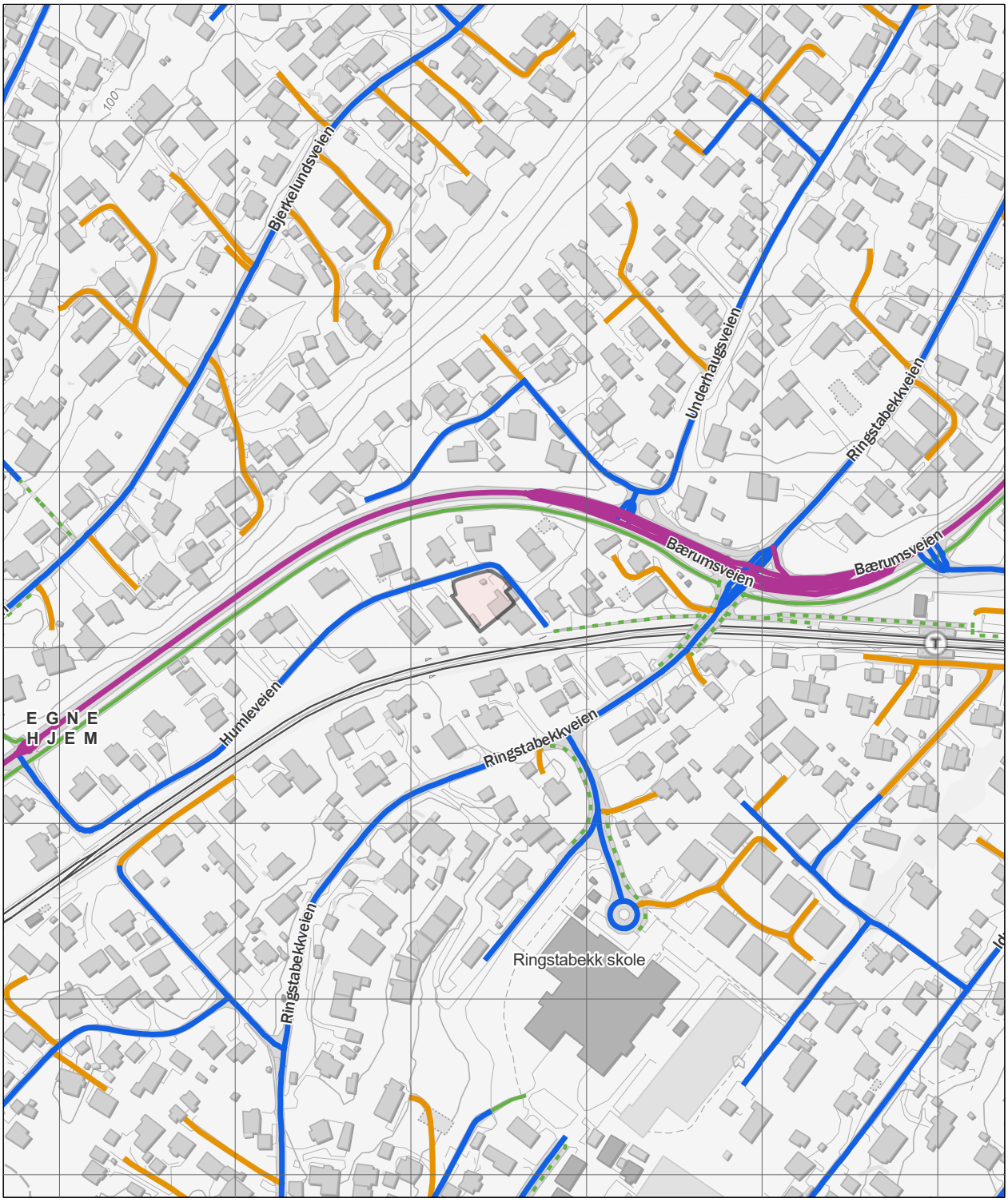
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/1132/0/0
Adresse: Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/03/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/1132		
Utskriftsdato	12.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 12.03.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.03.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 754 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1995024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1995024)
Navn	BÆRUMSVEIEN FRA EGNE HJEM TIL RINGSTABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9090/1995024.pdf
Delarealer	**Delareal** 86 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf
Delarealer	**Delareal** 668 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

Utskriftsdato: 12.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 277,84 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 082,64 kr
Sum	**21 136,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	163 m2	39.80	1/1	0 %	6 487,64 kr	1 081,28 kr
Avløp etter areal	15%	163 m2	45.26	1/1	0 %	7 378,03 kr	1 229,67 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**19 694,86 kr**	**3 282,51 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Humleveien 35, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90908059 (Avgiftsadresse: Humleveien 35)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A	26.10.2018	21.12.2020	Utenfor rute	Utenfor rute

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 1132	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Humleveien 35, gatenr 1136	**Grunnkrets:**	432	Grav 32
	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.05.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	753,6 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	21.11.2023	Avgiver	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	21.11.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.09.2019	Berørt	3201/17/1129	0,0
	Matrikkelført:	16.09.2019	Berørt	3201/17/1132	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.05.2018	Berørt	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2018	Berørt	3201/19/171	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2017	Berørt	3201/17/1129	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2017	Berørt	3201/17/1132	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.03.2009	Avgiver	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2009			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.09.2008	Avgiver	3201/17/214	-827,1
	Matrikkelført:	05.12.2008	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/17/1132	0,0
			Mottaker	3201/17/1129	827,1
Annen forretningstype	Forretning:	03.06.2008	Avgiver	3201/17/1132	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2008			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.05.2008	Avgiver	3201/17/214	-753,6
	Matrikkelført:	08.12.2008	Berørt	3201/17/1129	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
			Mottaker	3201/17/1132	753,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.05.2008	Berørt	3201/17/214	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2008	Berørt	3201/17/1129	0,0
			Berørt	3201/17/1132	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.2008	Avgiver	3201/17/214	-749,3
	Matrikkelført:	07.05.2008	Berørt	3201/17/1129	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
			Mottaker	3201/17/1132	749,3

Annen forretningstype	Forretning:	28.07.2005	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2023	Berørt	3201/17/20	0,0
			Berørt	3201/17/148	0,0
			Berørt	3201/17/154	0,0
			Berørt	3201/17/155	0,0
			Berørt	3201/17/212	0,0
			Berørt	3201/17/214	0,0
			Berørt	3201/17/356	0,0
			Berørt	3201/17/356/0/1	0,0
			Berørt	3201/17/356/0/2	0,0
			Berørt	3201/17/948	0,0
			Berørt	3201/17/1129	0,0
			Berørt	3201/17/1130	0,0
			Berørt	3201/17/1132	0,0
			Berørt	3201/19/171	0,0
			Berørt	3201/19/186	0,0
			Berørt	3201/19/187	0,0
			Berørt	3201/19/225	0,0
			Berørt	3201/19/226	0,0
			Berørt	3201/19/266	0,0
			Berørt	3201/19/283	0,0
			Berørt	3201/19/457	0,0
			Berørt	3201/19/509	0,0
			Berørt	3201/19/597	0,0
			Berørt	3201/19/608	0,0
			Berørt	3201/19/667	0,0
			Berørt	3201/19/686	0,0
			Berørt	3201/19/815	0,0
			Berørt	3201/19/1342	0,0
			Berørt	3201/203/3	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Humleveien 35	H0101	Bolig	163,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	01.09.1983
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	163,0	Igangset.till.:	14.09.1983
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	01.11.1984
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	21.08.1984
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300612172			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			64,0		64,0				
H01	1		64,0		64,0				
L01			35,0		35,0				

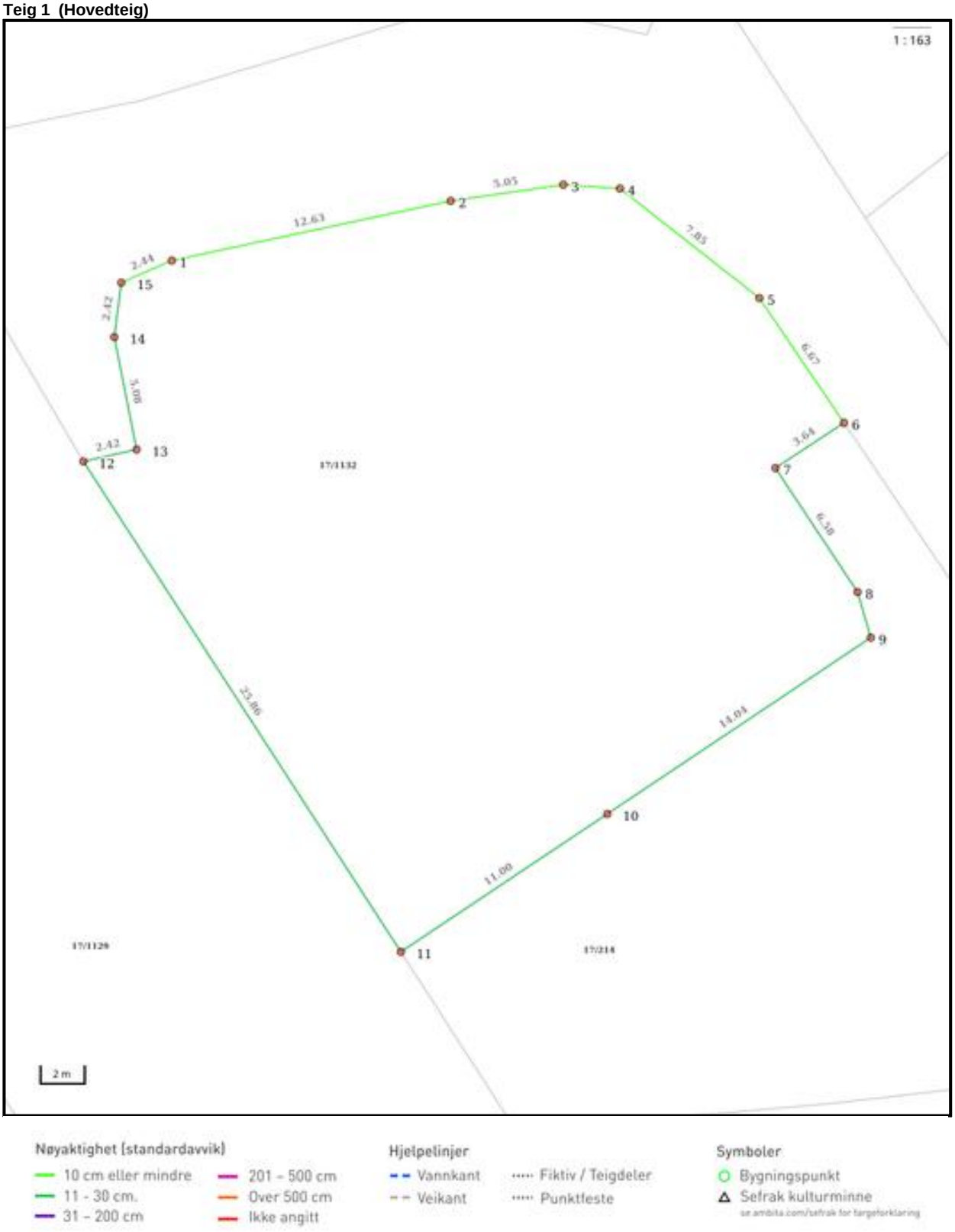
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 753,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 638,70	589 426,47	12,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 642,45	589 438,53	5,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 643,61	589 443,44	2,51m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 643 643,67	589 445,95	7,85m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 643 639,40	589 452,54	6,67m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 643 634,24	589 456,77	3,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 631,97	589 453,93	6,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 626,84	589 458,05	2,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 624,88	589 458,82	14,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 616,05	589 447,90	11,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 609,14	589 439,34	25,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 629,49	589 423,38	2,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
13	6 643 630,23	589 425,68	5,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 643 635,10	589 424,24	2,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 643 637,52	589 424,33	2,44m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Doknr: 409663 Tinglyst: 22.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 17 bnr. 1132 (nordre parsell) og gnr. 17 bnr. 214 (søndre parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere å gi hverandre følgende varige gjensidige rettigheter på hverandres eiendommer:

Vann og avløp til våre eiendommer er tilknyttet offentlig ledninger via privat fellesledninger. Vi forplikter oss til i fellesskap å reparere og vedlikeholde avløpsanlegget

Undertegnede har videre gitt hverandre rett til å ha liggende så vel felles vann- og avløpsledning på hverandres eiendommer, og vi har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

BEKKESTUA den 4.3.08

Aase Marie Espenæs Tonas Kinnerud
(eiers egen underskrift)

AASE MARIE ESPENÆS Tonas Kinnerud
(med trykte bokstaver)

260320 [redacted] 150585[redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel
1/4-08 Elin R Johansen

BÆRUM KOMMUNE
Eiendomsmåling
1304 SANDVIKA

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

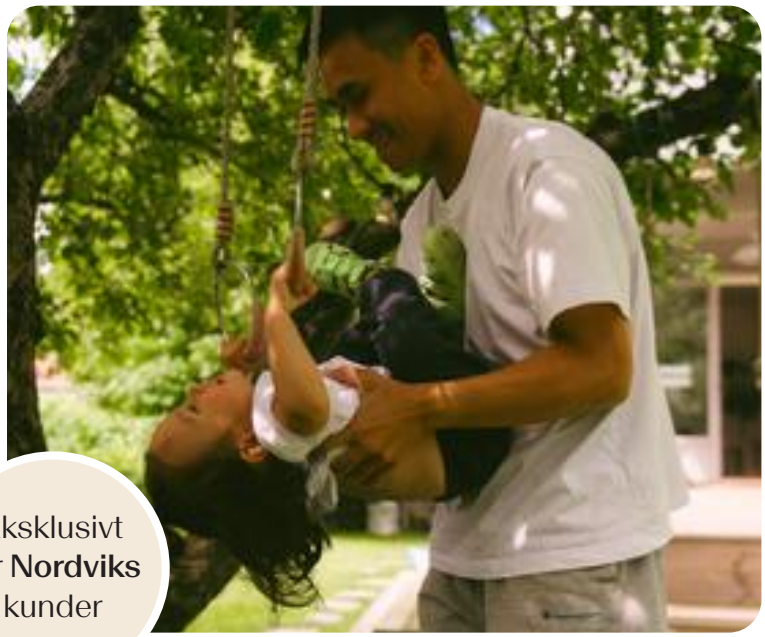
Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

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: 56-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Humleveien 35 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 17, bnr 1132 (ideell andel 1/1) 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:





Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

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