

Humleveien 25

4 soverom | 152 kvm | Enebolig



Velkommen til

Humleveien 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
32	Egenerklæringsskjema
40	Vedlegg
58	Andre vedlegg
105	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Påkostet enebolig med familievennlig beliggenhet | Stor terrasse og solrike uteplasser | Optimale solforhold | Hybel

Prisantydning	11 950 000,-
Omkostninger	299 840,-
Totalpris	12 249 840,-
BRA-i	152 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1918
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Påkostet enebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Boligen byr på en gjennomtenkt og familievennlig planløsning, gjennomgående god standard og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Uteområdet er stort og pent opparbeidet med flere hyggelige soner for både avslapning, lek og sosiale sammenkomster. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt servicetilbud på Bekkestua.

Fremstående kvaliteter:

Hybel/underetasje med egen inngang

Nytt bad fra 2022

Nytt bad fra 2024

Flott og pent opparbeidet uteområdet

Optimale gode solforhold

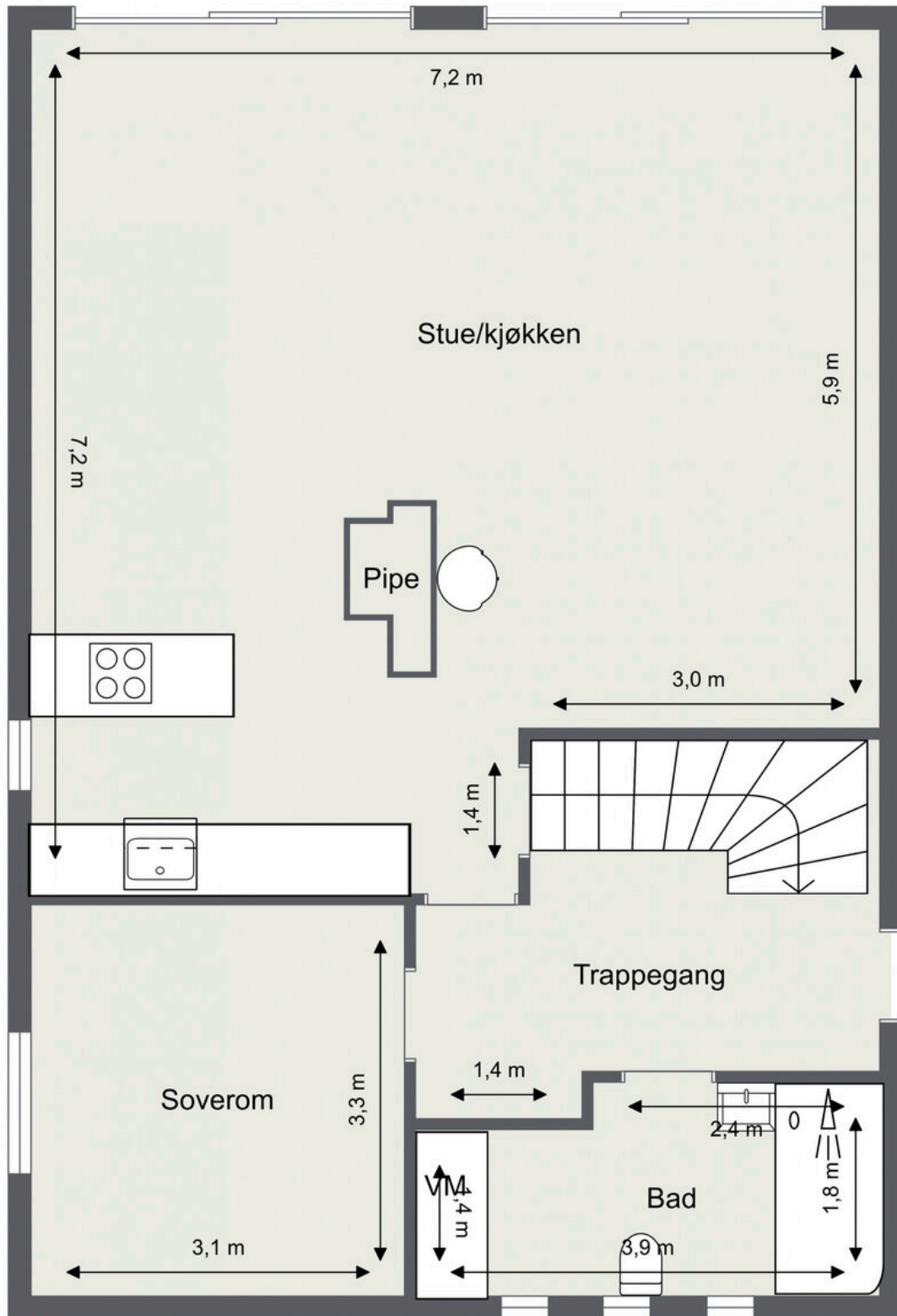
4 soverom

-2 stuer

-Gangavstand til T-bane og Bekkestua sentrum

Humleveien 25

1. Etasje

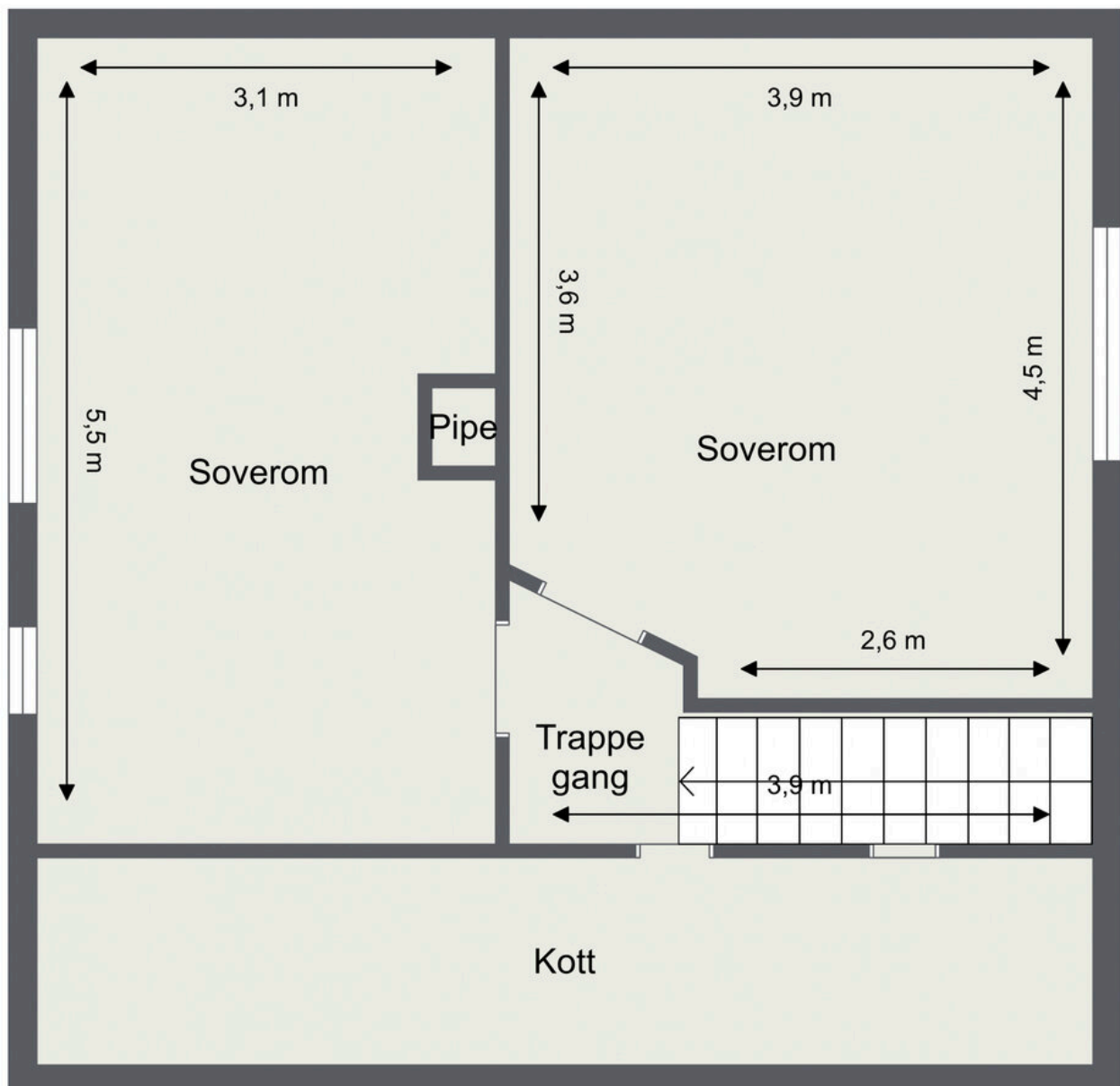


Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718

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

Humleveien 25

2. Etasje



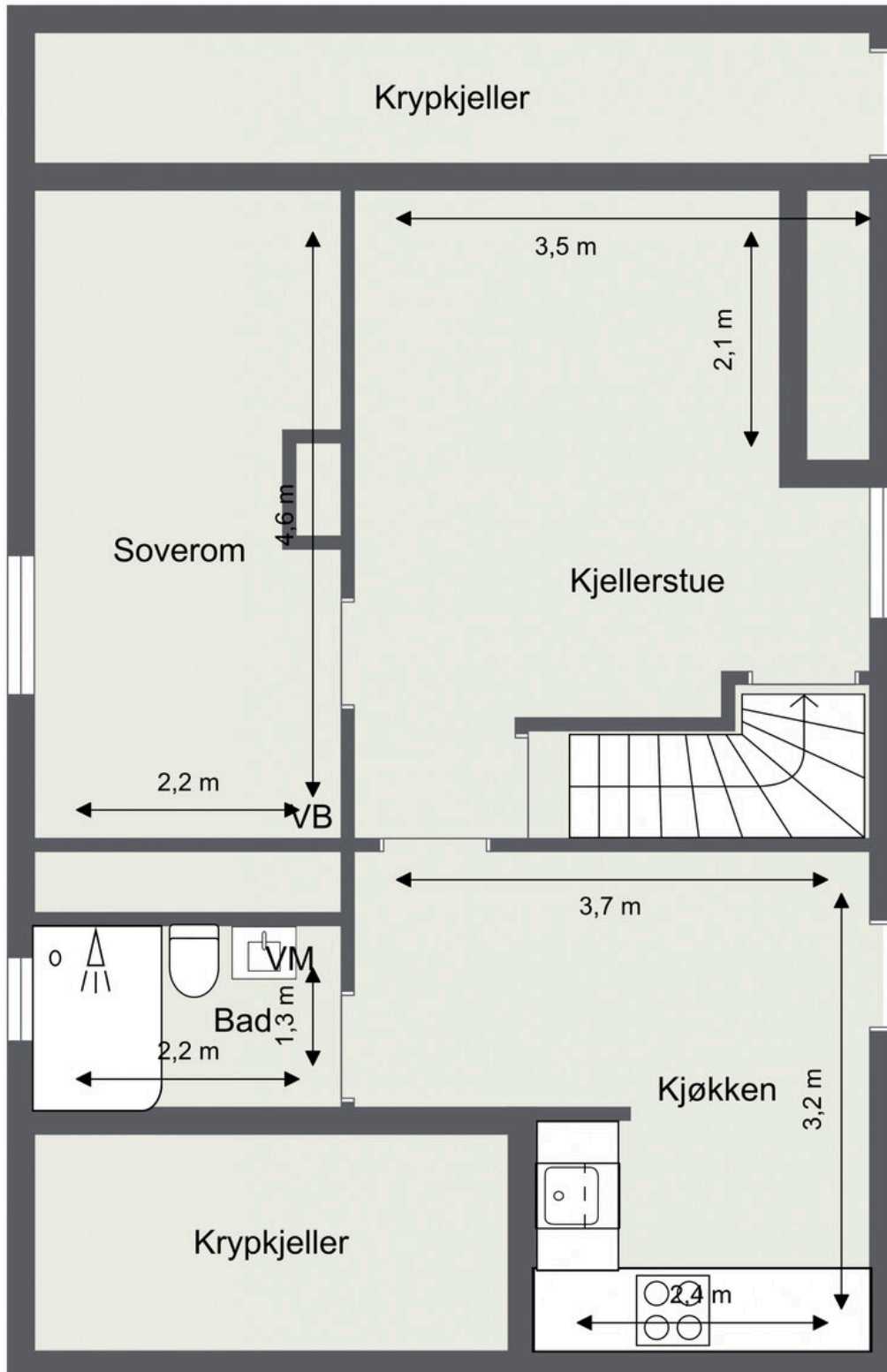
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

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

Humleveien 25

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









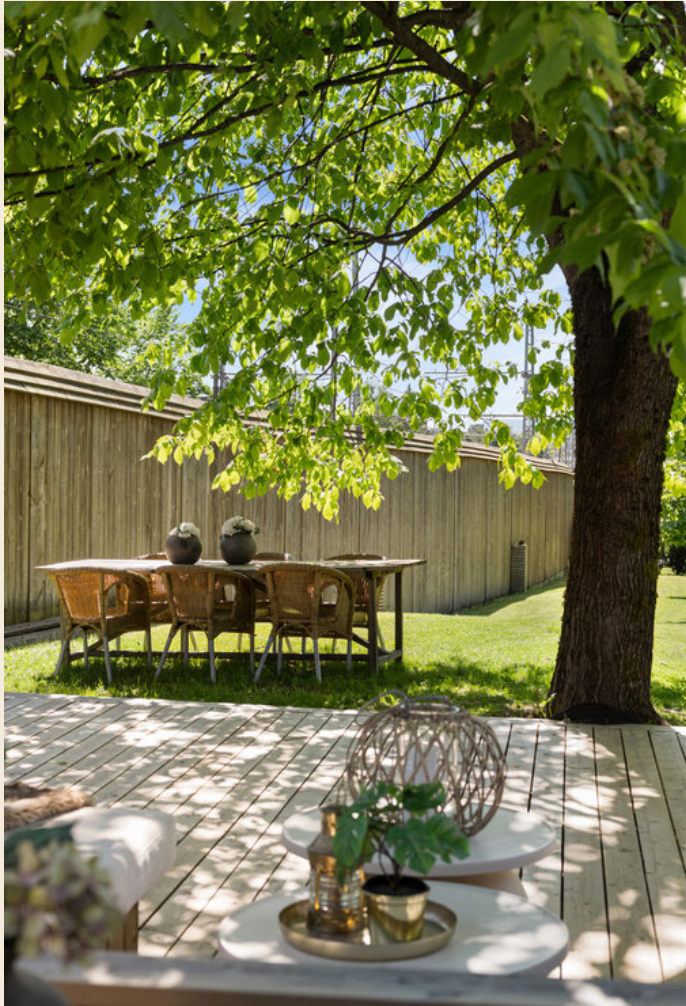




















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Humbleveien 25, 1356 BEKKESTUA
Gnr 17, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Sven Marius Macleod

Kjøpesum og omkostninger
11 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
298 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

299 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
319 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 249 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 269 540,- (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
1918

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 99 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Kjellerstue, soverom, bad, kjøkken
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Trapperom, bad, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 99 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2
Total BRA: 33 kvm.

Ikke målbare arealer:

2. Etasje: 6 kvm pga skråtak.

Innhold

Boligen inneholder:
1.Etasje: Trapperom, bad, soverom og stue/kjøkken.
2.Etasje: Trapperom og 2 soverom.
Underertasje/Hybel: Kjellerstue, soverom, bad og kjøkken med egen inngang.

Standard

Boligen rom for rom:

1.Etasje:

Trappegang:
Velkommen inn i en lys og flislagt trappegang - malt i lyse overflater. Det er utstyrt med praktisk integrert garderobe for oppbevaring av ytterklær og sko.

Bad:

Delikat og moderne bad fra 2022 med store fliser, stilren innredning og lekre sorte detaljer - varmekabler i gulv. Badet har romslig dusjsone med regndusj, servant med gode oppbevaringsmuligheter i underskap. Praktisk løsning integrert nisje med opplegg for vaskemaskin, diskret skjult bak skyvedører som bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.

Kjøkken/spisestue:

Stilrent kjøkken med laminat benkeplate og gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsflate og praktisk oppbevaring, og bidrar til en sosial og funksjonell romløsning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøp/frys, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp med integrert ventilator. Hviteware er fra AEG og Thermex. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til en stor spisegruppe – ideelt for både hverdagsmåltider, lekser og hyggelige sammenkomster.

Stue:

Lys og innbydende stue med malte overflater i lyse, tidsriktige farger som skaper en luftig og behagelig atmosfære - downlights i himling. Store vindusflater og skyvedører mot terrassen slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott forbindelse til uteområdet. Det er god plass til stor sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Ovnen skaper en hyggelige atmosfære - perfekt på kalde vinterdager.

Soverom 1:

Lyst og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Plassbygd garderobeløsning gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell romfølelse. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - valget er ditt!

Uteområdet:

Uteområdet har gode møbleringsmuligheter og byr på flere hyggelige soner fordelt på ulike nivåer. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom. Her finner du også et plassbygd sitteområde med integrert belysning som skaper en lun og stemningsfull atmosfære på varme sommerkvelder. Boligen har en stor og flott hage med gode solforhold og rikelig med plass til lek og aktiviteter for store og små. Hagen gir mange bruksmuligheter, enten det er ballspill, trampoline eller hyggelige sammenkomster utendørs.

2.Etasje:

Hovedsoverommet:

Hovedsoverommet er malt i lyse og tidløse farger og skaper en hyggelig atmosfære. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Plassbygde garderobeløsning med rikelig av oppbevaringsplass.

Soverom 3:

Lyst og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har lyse overflater, gode lysforhold med plassbygd garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter - bidrar til en ryddig og funksjonell romfølelse.

Underetasje/Hybel:

Stue:

Lys og innbydende stue med god plass til stor sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Rommet har lyse overflater, downlights i himling og vindu som skaper naturlig lys.

Kjøkken:

Praktisk og funksjonelt kjøkken med lyse fronter - utstyrt med integrert komfyr og platetopp fra Siemens. Kjøkkenet har god skap- og skuffeplass som gir gode oppbevaringsmuligheter, og fremstår som lyst og lettstelt med et tidløst uttrykk.

Bad:

Delikat og moderne bad fra 2024 - flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med dusjsone med glassvegg, vegghengt toalett og servant med skuffer. Gjennomtenkte materialvalg og moderne løsninger skaper et funksjonelt og innbydende baderom.

Soverom:

Stort soverom malt i lyse og delikate farger med downlights i himling. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. I tillegg plass til praktisk garderobeskap.

Parkering

Biloppstillingsplass rett utenfor boligen.

Modernisering og påkostninger

- Nytt bad i 1.Etasje i 2022.
- Nytt bad i underetasje i 2024.
- Uteområde pent opparbeidet med flere uteplasser
- Bad og kjøkken 1 etg er oppgradert og kjeller er pusset opp.
- Nytt inngangsparti
- Ny underetasje
- Byttet en rekke vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran Service AS Rør-ren tjenester Czarnecki AS Teien Rør service AS JR
Malerfirma AS

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran Service AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran

Service AS Rør-ren tjenester Czarencki AS Teien
Rørservice AS RJ
Maler firma AS

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?

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats
Ansvarsrett Byggemeldt kommunen Samsvarserklæring
innsendt
kommunen

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
ElektrikerGruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Alt ligger i Boligmappa.no

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Det ligger klart i vegg, ikke koblet til

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ikke utvendig

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.?

Svar: Ja, faglært

Var tiltaket søknadspiktig?

Svar: Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er veldig gammelt og bygg på i mange omganger. Jeg kan ikke ta ansvaret for

hva som er gjort før jeg kjøpte eiendommen. Ombygging som er gjort i min tid er byggemeldt og samsvarserklæring er sendt inn.

Det foreligger ferdigattest på arbeidet det er søkt om Tak over ved/grill, levegg og pergola er ikke byggemeldt

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

Svar: Ja

Beskriv: Hos kommunen står det at man ikke har septikk tank men det er det og denne må kobles fra

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.

Svar: Ja

Beskriv: Har vært tegn på mus

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskriv: Det er sendt inn søknad til PBE og det foreligger ferdigattest på arbeidene det er søkt om.

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Huset har vært solgt flere ganger.

Byggesak

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om dette foreligger

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

Svar: Ja

Beskriv: Det er skilt ut en tomt som er beregnet for oppføring av en enebolig

Bygningssakkyndig

Jan Petter Vie

Byggemåte

Bolig fundamentert med natursteinsmur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekking med takstein.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Ingen TG3

Innbo og løsøre

Alle integrerte hvitevarer medfølger.

Følger ikke med handelen:

- Vaskemaskin

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Ferdiggjøring utstedt 03.06.2026.

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Peisovn
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 15 383 kWh | Strømkostnad forrige år: 20 012 kr (inkl. nettleie)

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 17 909,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9585,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 349,- pr mnd.
- TV og bredbånd fra Telia kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 854 479,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 417 916,- 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

If Skadeforsikring

Polisenr: 7253501

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 286 kvm (Eiertomt)

Tomt med busker, plen, trær, grus, gjerde m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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.

Service tilbud

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 butikktilbud, inkludert dagligvarehandel og aktører innen helse og velvære. Det er også kort vei til Sandvika Storsenter og Fornebu senter, 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.

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. 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.

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for ombygging/bruksendring av underetasje, datert 03.06.2026.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for huset fra originalt. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Det foreligger et pålegg om fjerning av septiktank på eiendommen. Fjerning av septiktank utføres og bekostes av selger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/212:

17.09.1915 - Dokumentnr: 900336 - Erklæring/avtale Forbud mot generende bedrift m.m. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 877502 - Bestemmelse om vann/kloakk Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2026 - Dokumentnr: 538745 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS Org.nr: 814 449 912 Elektronisk innsendt

09.06.1914 - Dokumentnr: 900076 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:20

30.09.1927 - Dokumentnr: 900178 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:17 Bnr:393

03.03.2006 - Dokumentnr: 152550 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Areal fradelte til veggrunn til Humleveien og tillagt gnr . 300
bnr. 1136 i GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 336075 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:212

29.11.2021 - Dokumentnr: 1501777 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3024 Gnr:17 Bnr:395
Elektronisk innsendt

17.08.2023 - Dokumentnr: 877497 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1158

01.01.2024 - Dokumentnr: 35228 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:212

17.09.1915 - Dokumentnr: 900306 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:20

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne 1920-1940 i registeret til Bærum Kommune. Verneverdi er oppgitt til middels.

Tilbygget begge langsider med ny vinkel til gesims. tilb. inng. parti og overdekket parti platting. nye vindusformster. synlig profilerte åser. div typer liggende panel.

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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** (Valgfritt). kr. 3 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1 på visning. (Privatvisninger gratis). kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Faktura direkte til selger). kr. 13 000,-

Kostnad tilstandsrapport ca. (Faktura direkte til selger). kr. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 230 100,- 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 salgsopgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsopgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsopgave

Salgsopgaven er sist endret 8. juni 2026

Ansvarlig megler

Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

Megler 2

Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

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.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema_for_boligsalg**

Sven Marius Macleod

9578-5999-4-1505280

2026-06-08 17:19:55



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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Humleveien 25, 1356 BEKKESTUA	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Sven Marius Macleod	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. juli 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7253501 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran Service AS Rør-ren tjenester Czarnecki AS Teien Rør service AS JR Malerfirma AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran Service AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membran Service AS Rør-ren tjenester Czarencki AS Teien Rørservice AS RJ Maler firma AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats Ansvarsrett Byggemeldt kommunen Samsvarserklæring innsendt kommunen

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: ElektrikerGruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Alt ligger i Boligmappa.no

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ligger klart i vegg, ikke koblet til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utvendig

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er veldig gammelt og bygg på i mange omganger. Jeg kan ikke ta ansvaret for hva som er gjort før jeg kjøpte eiendommen. Ombygging som er gjort i min tid er byggemeldt og samsvarserklæring er sendt inn. Det foreligger ferdigattest på arbeidet det er søkt om Tak over ved/grill,levegg og pergola er ikke byggemeldt

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?

Nei

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 soppkader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hos kommunen står det at man ikke har septikk tank men det er det og denne må kobles fra

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

Ja

Beskriv: Har vært tegn på mus

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Det er sendt inn søknad til PBE og det foreligger ferdigattest på arbeidene det er søkt om.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Huset har vært solgt flere ganger. Byggesak

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om dette foreligger

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

Ja

Beskriv: Det er skilt ut en tomt som er beregnet for oppføring av en enebolig

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0142/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Sven Marius Macleod

Dato

2026-06-08

Identifikasjon



Sven Marius Macleod



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

Tilstandsrapport

📍 Humleveien 25, 1356 BEKKESTUA

🏠 BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 11114-2223

Eiendomsverdi ref nr: I19654

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst BA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Orgnr: 986 779 500 MVA

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 fuktspøk.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med natursteinsmur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med takstein.

Boligen er de senere år påkostet med bl.a. de fleste vinduer, dører, gulv og overflater, fliselagte bad, kjøkken, malte/oppussede trapper, terrasse, deler av kledning, takoverbygg ved inngangspartiet, mye røropplegg, bereder, mye elektrisk, gulvvarme i flere rom m.m.

Det er eldre pipe, deler av kledning, tekking på støpt dekke ved inngangspartiet, deler av røropplegg, deler av el-anlegg m.m.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er takteking med noe eldre betongtakstein.
Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål.
Det er trevegger med en blanding av nyere og eldre liggende kledning på boligen.
Saltak med tresperrer og undertak av sponplater. Taket er bygget som et delvis varmt tak med isolerte skråhimlinger. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.
Det er 1 eldre vindu, og ellers nye vinduer fra 2023 med 2-lags glass i boligen.
Det er nyere ytterdører fra 2023 med glass og skyvedører med glass til terrasse.
Det er terrasse i treverk ut fra stue. Terrasse er delvis overbygget, har levegg og pergola.
Det er utvendige støpte trapper.

INNENDIG [Gå til side](#)

Det er gulv med laminatgulv, parkett, fliser og malt gulv. Det er vegger emd malte flater og fliser. Det er malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet noe nyere peisovn i stue.
Det er murvegger i naturstein, med limte våtromsplater på innside på de fleste vegger i underetasje.
Det er krypekjeller under deler av boligen. Det er ingen adkomst til kjelleren.
Det er originale innvendige malte trapper, og trapper med tretrinn i boligen.
Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er profilert servantskap, dusjvegg i glass og regnfallsdusj i rommet.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Bad

Fliselagt bad fra 2024 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er glatt servantskap, speil og dusjvegg i glass i rommet.

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger inn mot rommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplater i laminat og platetopp med ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøll/frys, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Det er platetopp med kullfilterventilator.

Det er noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp fra Siemens.

Det er noe eldre ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er nyere vannrør av type rør i rør opplegg innvendig i boligen.

Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Det er mekanisk avtrekk fra badrom og kjøkken i underetasje. Det er egen mekanisk ventilasjon i 2 etasje i boligen. Det er ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er bereder på 200 liter fra 2026, i skap i underetasje.

Det er el-anlegg med mye nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er grunnmur i naturstein fra byggeåret.

Det er ikke etablert helling på terreng ut fra boligen.

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er avvik i åpninger i rekkverk ut ifra dagens forskrifter på terrasse. Det mangler rekkverk på mur til utvendig trapp. Det mangler håndløpere på innvendige trapper.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

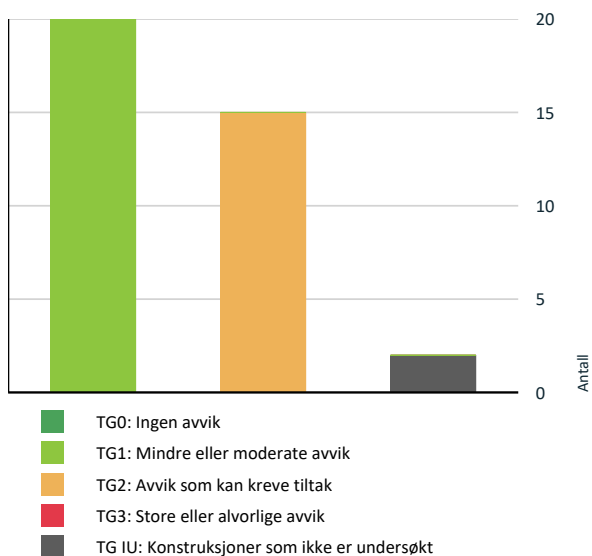
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1918

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking med noe eldre betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er trevegger med en blanding av nyere og eldre liggende kledning på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er noe slitasje på panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med tresperrer og undertak av sponplater. Taket er bygget som et delvis varmt tak med isolerte skråhimlinger. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke tilpasset takhøyde i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp på loftsluke må tilpasses

Vinduer

Beskrivelse

Det er 1 eldre vindu, og ellers nye vinduer fra 2023 med 2-lags glass i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vannbrett under noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett må monteres.

Dører

Beskrivelse

Det er nyere ytterdører fra 2023 med glass og skyvedører med glass til terrasse.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under ytterdører. Ytterdør i underetasje er montert for lavt i forhold til dekke i bunnen av utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør heves, utvendige beslag må monteres,

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i treverk ut fra stue. Terrasse er delvis overbygget, har levegg og pergola.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overbygg, levegg og pergola er ikke byggemeldt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygg, levegg og pergola må fjernes,

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige støpte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler beslag i overganger mellom støpt dekke ved inngangsparti og yttervegger. Det er ikke etablert noen tilfredstillende tekking på støpt dekke over utebod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med laminatgulv, parkett, fliser og malt gulv. Det er vegger emd malte flater og fliser. Det er malte himlinger.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

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.

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.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original teglsteinspipe, tilkoblet noe nyere peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss bør utbedres.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er murvegger i naturstein, med limte våtromsplater på innside på de fleste vegger i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er limt våtromsplater rett på murvegger. Det ble foretatt fuktøk på mur i trappegang og ved luke til stoppekran på soverom, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Det er ingen adgang til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er originale innvendige malte trapper, og trapper med tretrinn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er smal trapp til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ombygging kan vurderes.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2022



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2022

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2022

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2022



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er profilert servantskap, dusjvegg i glass og regnfallsdusj i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2024 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte veger og malt himling.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap, speil og dusjvegg i glass i rommet.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegg inn mot rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplater i laminat og platetopp med ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp. Hvitevarer er fra Aeg og Thermex.

Årstall: 2024

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med kullfilterventilator.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp fra Siemens og Electrolux.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er noe eldre ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er nyere vannrør av type rør i rør opplegg innvendig i boligen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk fra badetrom og kjøkken i underetasje. Det er egen mekanisk ventilasjon i 2 etasje i boligen. Det er ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 200 liter fra 2026, i skap i underetasje.

Årstall: 2026

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 bygnings sakkyndig 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 med mye nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring m.m. på arbeider som er gjort de senere år. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt og tettedeksel rundt sikringer i sikringsskap i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i naturstein fra byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert helling på terreng ut 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er eldre 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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i åpninger i rekkverk ut ifra dagens forskrifter på terrasse. Det mangler rekkverk på mur til utvendig trapp. Det mangler håndløpere på innvendige trapper. 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

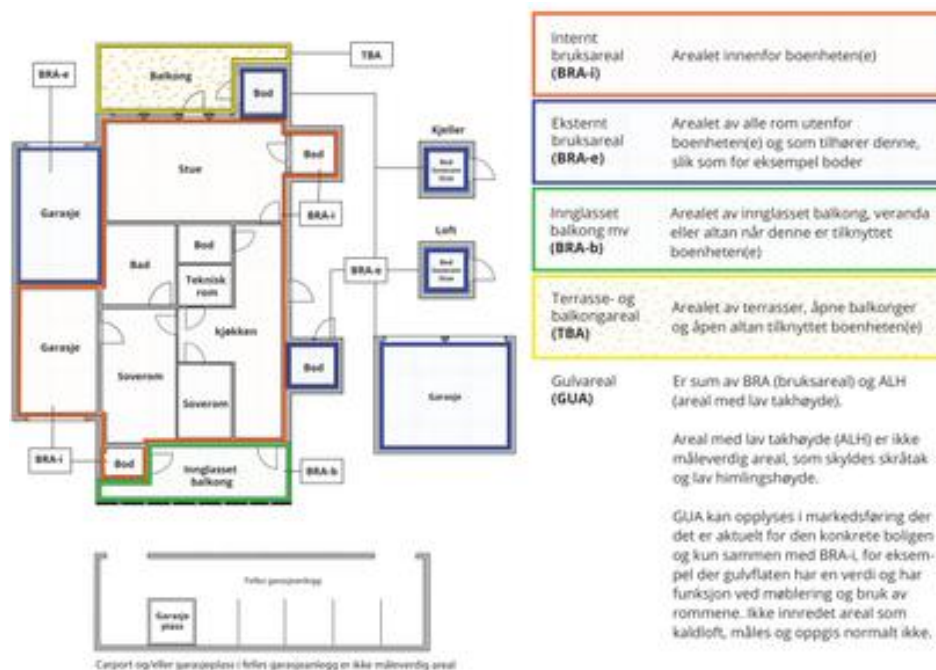
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	76			76	99		76
2 Etasje	33			33		6	39
Underetasje	43	1		44			44
SUM	152	1			99	6	159
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Trapperom, bad, soverom, stue/kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Kjellerstue, soverom, bad, kjøkken	Bod	

Kommentar

Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er nyere bad, kjøkken, overflater, flere dører og vinduer, røropplegg, mye elektrisk, bereder m.m.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at takoverbygg, levegg og pergola på terrasse ikke er søkt om i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Jan-Petter Vie Sven Marius Macleod	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	212		0	1286.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Humleveien 25

Hjemmelshaver

Macleod Sven Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Det er pålegg fra kommunen om fjerning av septiktank.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, grus, gjerde 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	03.06.2026	
2	08.06.2026	
3	08.06.2026	
4	08.06.2026	

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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

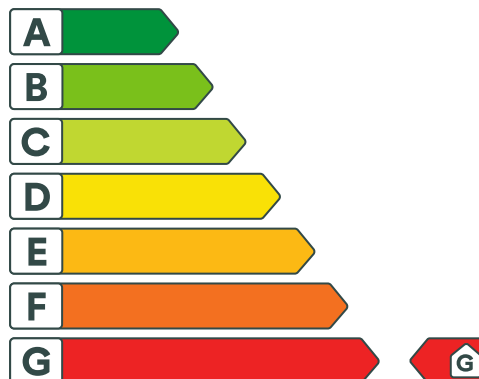
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/II9654>

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



Adresse Humleveien 25, 1356 BEKKESTUA	
Dato for energimerking 31.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305146
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 17314912
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 212
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 1915	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
433,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
429,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år
68 716 kWh



Humleveien 25, 1356 BEKKESTUA



Detaljering

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



Humleveien 25, 1356 BEKKESTUA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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. Monter 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 16: 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. Kjøøl - 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>





Amla Arkitekter As
Øvrevollveien 26B
1358 JAR

Deres ref.:

Vår ref.:

23/10353 - 26/145535/KIS

Dato:

03.06.2026

Adresse - Tiltak: Humleveien 25 - fasade- og bruksendring av kjeller
Gnr/Bnr: 17/212
Tiltakshaver: Sven Marius Macleod
Ansvarlig søker: Amla Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jplD 26/136026 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:

Sven Marius Macleod

Humleveien 25

1356

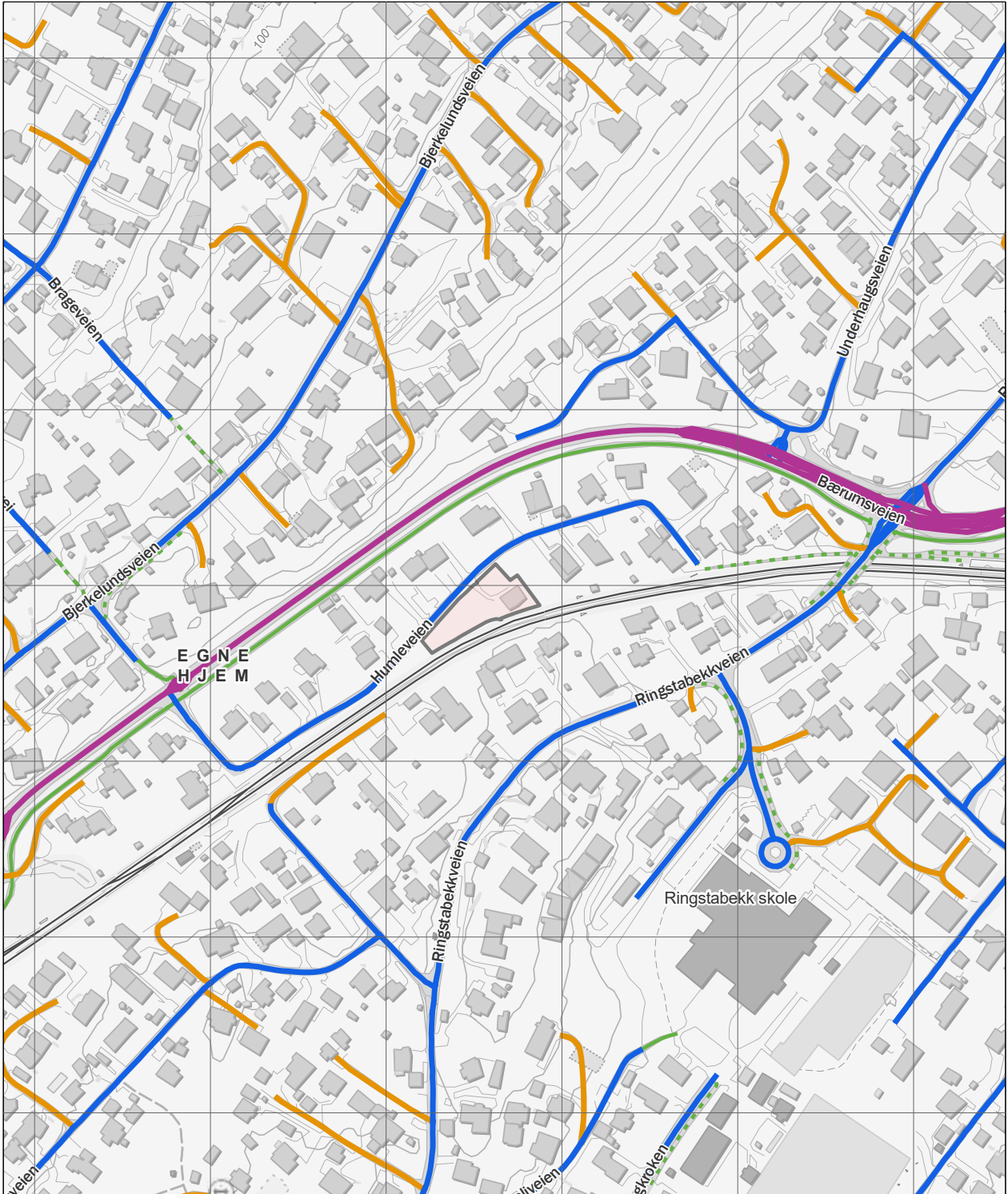
BEKKESTUA

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

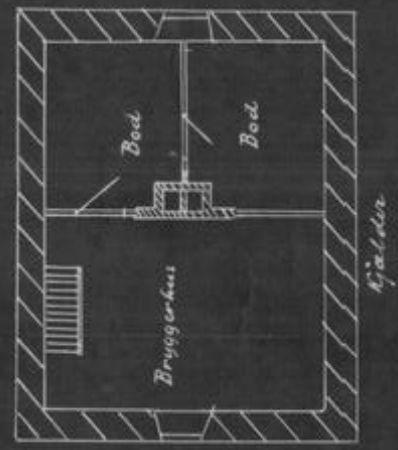
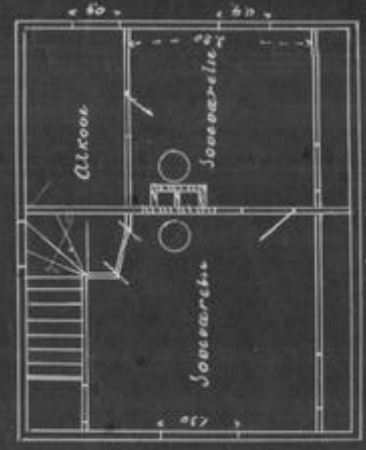
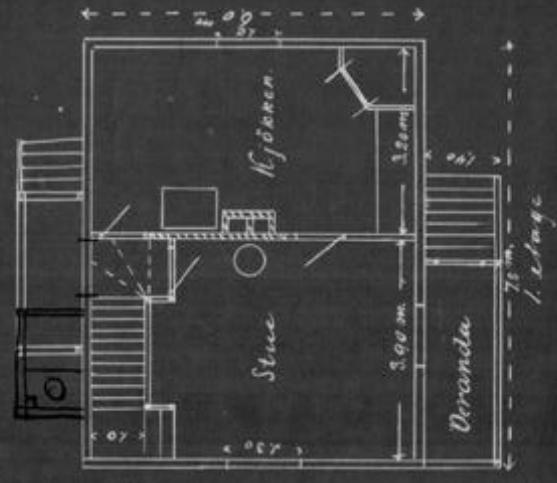
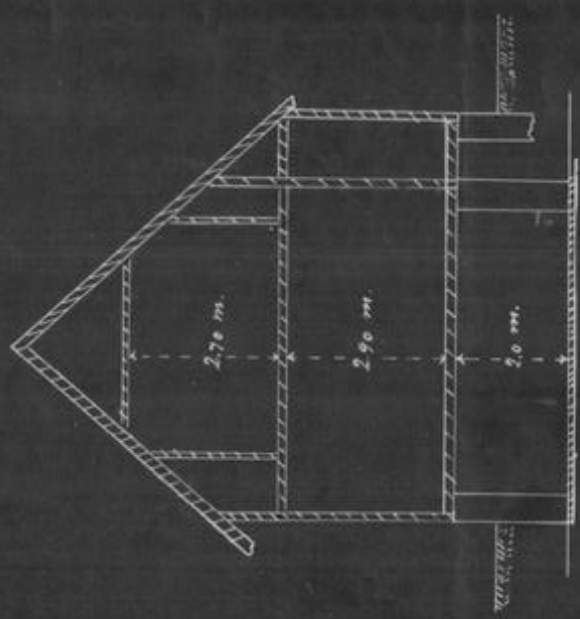
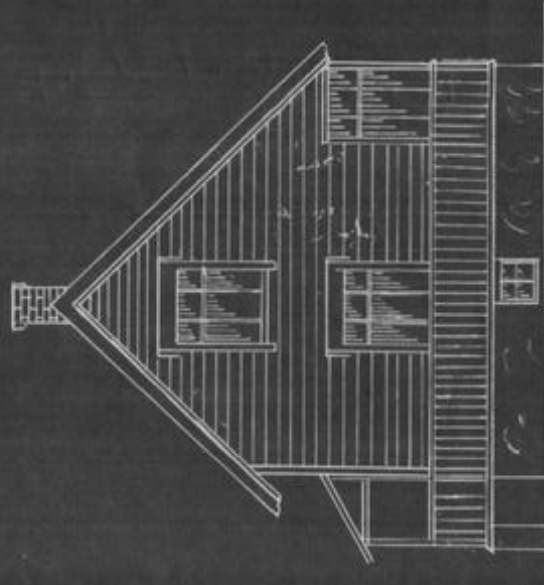
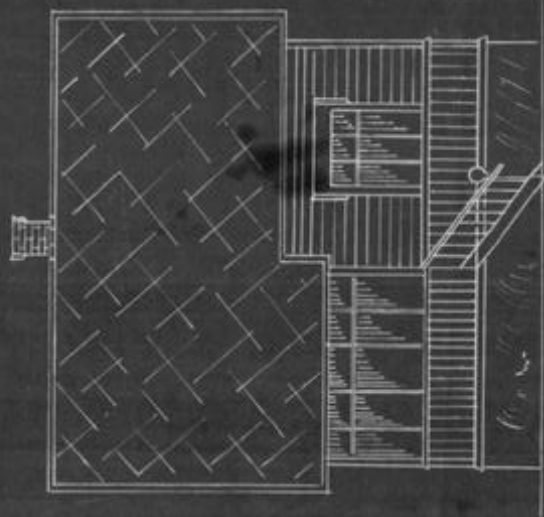
Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

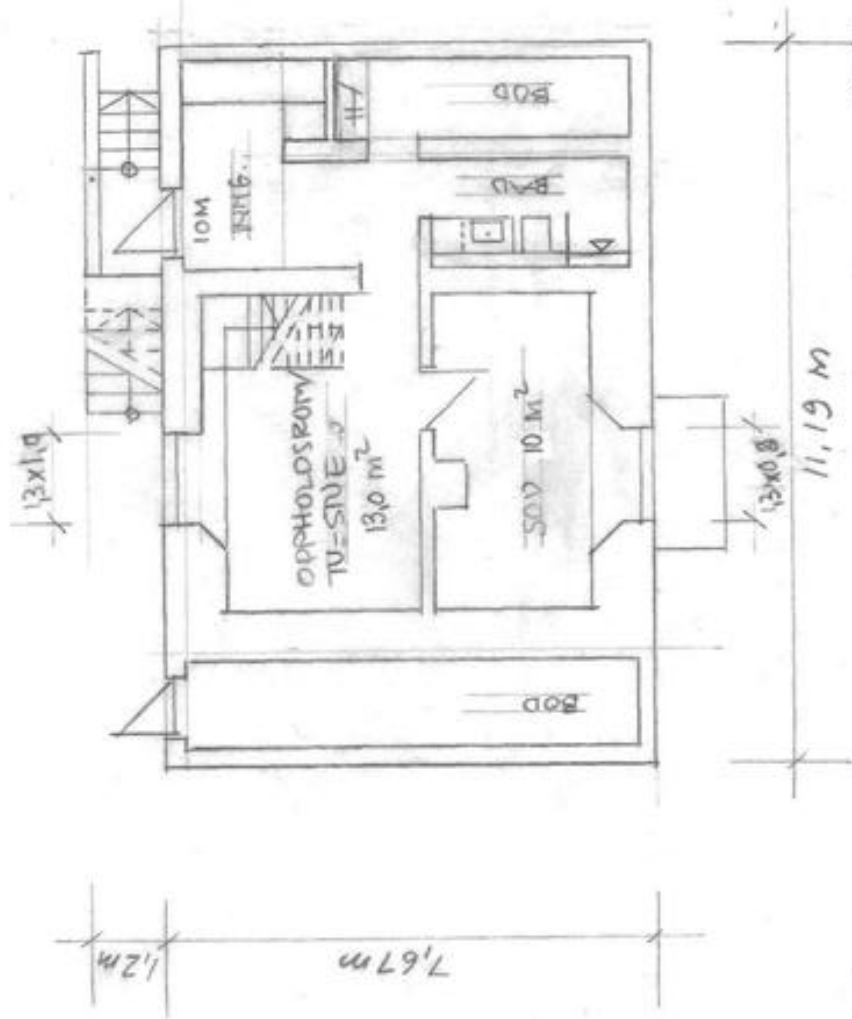


Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
1/100

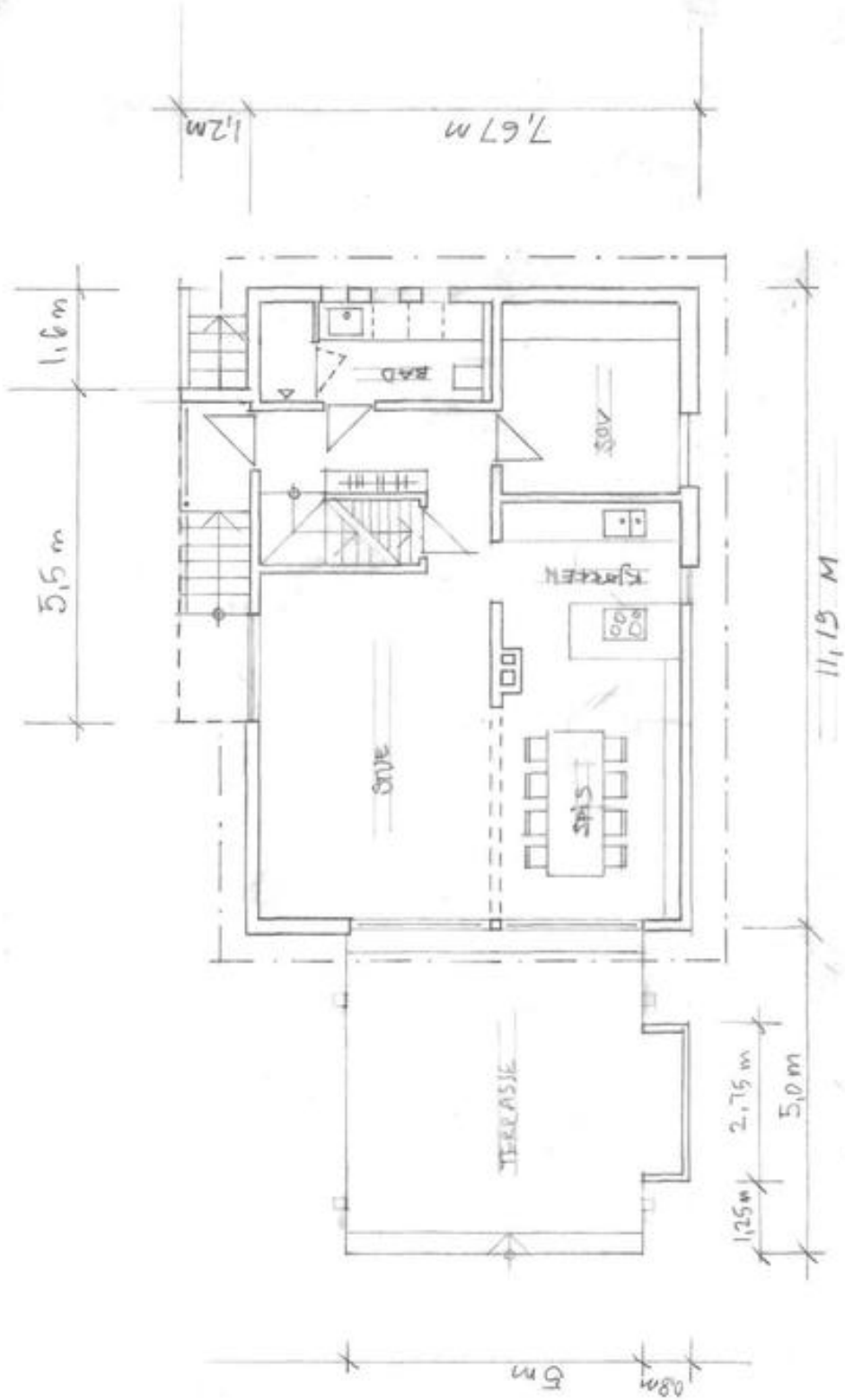
E-04



REV: 02.06.2023
DATO: 02.05.2023

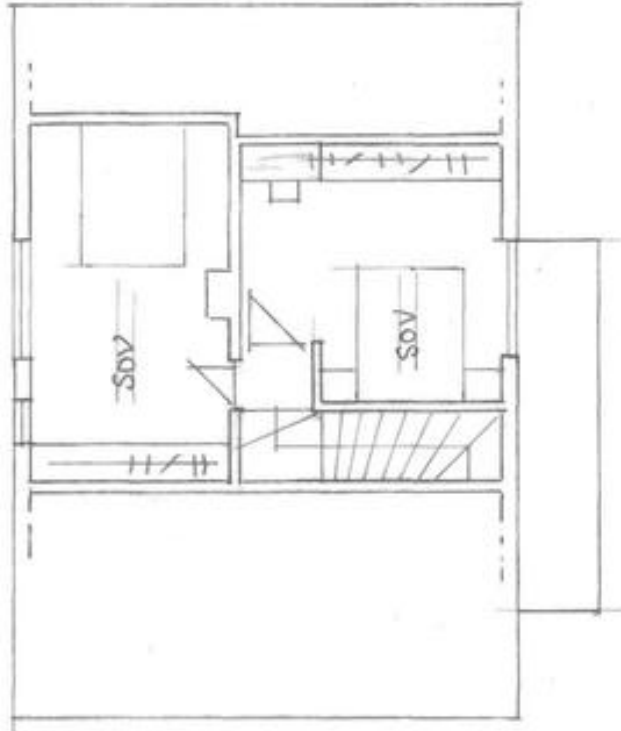
HUMDEVEJEN 25 GØRIR 17/212 PLAN 0 M = 1:100 AMLA ARCHITECT AS

E05



HUMLEVEIEH 25 PLAN 1. ETASJE GBNR 17/212 M=1:100 AMLA ARKITEKTER AS DATO 02.05.2023

E06



DATE: 02.05.2023
FORMULEN 25 GNR: 17/212 PLAN 2.ET. M = 1:100 AMLA ARKITEKT XS

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 17/212		
Utskriftsdato	04.05.2026	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- 📍 Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
• Kulturminne 1920 - 1940
• Kulturminne 1920 - 1940

Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17314912	tilbygget begge langsider med ny vinkel til gesims. tilb. inng. parti og overdekket parti plattung. nye vindusformster. synlig profilerte åser. div typer liggende panel. ENEBOLIG	Middels	Saltak



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Humleveien 23, 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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.05.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Humleveien 23, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90021006 (Avgiftsadresse: Humleveien 25)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	29.01.2019	19.06.2025	Ikke utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Humleveien 23, 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	6 398,76 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 475,00 kr
Sum	17 650,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	142 m2	39.80	1/1	0 %	5 651,81 kr	1 412,95 kr
Avløp etter areal	15%	142 m2	45.26	1/1	0 %	6 427,49 kr	1 606,87 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	17 908,49 kr	4 477,15 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/212
Adresse: Humleveien 23
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring




Matrikkelkart

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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane












Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting

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 utnyttning 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 m² netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300m² og 200m² pr. boenhet.

For hybelleilighet på inntil 55 m² kreves 50m² i tillegg, for større enheter gjelder bestemmelsene for tomannsboliger.

Innenfor tillatt %BYA skal det avsettes plass til 1 garasje (minimum 18m²) 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 tilfredsstillende 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 m² brukbart uteoppholdsarealer pr. boenhet, herav minimum 50 i fellesareal.

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende 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, (gangsykkelveier), 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 støy nivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lyd nivå 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 drenevann 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 m², 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.

Tjernsrud

Turvei/undergang med tilhørende ramper/trapper skal fremmes i egen byggesak.

Ringstabekk

Trapper, ramper og murer skal fremmes i egen byggesak.

Egne Hjem

Fotgjengerundergang med trapper, murer skal fremmes i egen byggesak.

Bekkestua

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 arts mangfold 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 (Ringstabeck 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 avgrensning 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 m² BRA

Forretning: 1 plass pr. 30 m² BRA

Beverting: 1 plass pr. 30 m² 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 sykkel plass pr. 80 m² BRA.

For boliger skal sykkel plasser 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 installasjoner. 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 loddene, 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 eksisterende 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 avgrensning 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 oppholdsareal

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 areal typer (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 til grunn 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 formgivning på firma navn/reklame, virkning av lyssetting).
 - Uteareal for bolig turet i Felt A, samt Torg A og Torg B, skal gis en utforming med vekt på sikkerhet og estetikk ved avslutning 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 frafaller.
- 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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	17	Bnr	212	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Humleveien 23 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1916/90	Enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1924/108	Endring bestående byggverk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1947/379	Endring bestående byggverk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1955/123	Endring bestående byggverk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2011/15602	Kolsåsbanen - Ringstabekk - Bekkestua - lokale støytak	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2013/29147	Humleveien 23 og 25 - enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2016/31242	Humleveien 25 - enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2016/37468	Humleveien 23 - 25 - riving av uthus	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2023/10353	Humleveien 25 - fasade- og bruksendring av kjeller	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.

2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Humleveien 23, 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&kommunennummer=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 167 m ² Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	Delareal 1 119 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	167 m ²
	Formål	Sporvei/forstadsbane
	Feltnavn	T-B1
	Delareal	1 119 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B5

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 212	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	432 Grav 32
Veiadresse:	Humleveien 23, gatenr 1136 1356 Bekkestua	Valgkrets:	7 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1060201 Jar
		Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Humleveien 25, gatenr 1136 1356 Bekkestua		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sole	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.06.1914	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 286,1 kvm	Skyld:	0,05		
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	3201/17/212	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	14.08.2023	Avgiver	3201/17/212	0,0
	Matrikkelført:	14.08.2023			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2023	Berørt	3201/17/148	0,0
	Matrikkelført:	14.08.2023	Berørt	3201/17/212	0,0
			Berørt	3201/17/1130	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2023	Avgiver	3201/17/212	-731,1
	Matrikkelført:	14.08.2023	Berørt	3201/17/148	0,0
			Berørt	3201/17/1130	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
			Mottaker	3201/17/1158	731,2
Sammenslåing	Forretning:	29.11.2021	Avgiver	3024/17/395	-666,6
	Matrikkelført:	29.11.2021	Mottaker	3201/17/212	666,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/212	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	02.02.2016	Avgiver	3201/17/212	0,0
	Matrikkelført:	02.02.2016			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	04.12.2014	Avgiver	3201/17/1130	-33,3
	Matrikkelført:	02.02.2016	Berørt	3201/17/212	0,0
			Berørt	3201/17/1129	0,0
			Mottaker	3201/17/148	33,4
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	04.12.2014	Avgiver	3201/17/212	-54,9
	Matrikkelført:	02.02.2016	Berørt	3024/17/395	0,0
			Berørt	3201/17/1130	0,0
			Mottaker	3201/17/148	54,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	04.12.2014	Avgiver	3024/17/395	-6,8
	Matrikkelført:	02.02.2016	Berørt	3201/17/212	0,0
			Berørt	3201/300/1136	0,0
			Mottaker	3201/17/148	6,8

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
Arealoverføring	Forretning:	25.11.2004	Avgiver	3201/17/212	-1,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/300/1136	1,0
Arealoverføring	Forretning:	25.11.2004	Avgiver	3201/17/212	-181,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/300/1136	181,0
Arealmåling	Forretning:	01.10.1927	Mottaker	3201/17/212	1 588,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	30.09.1927	Avgiver	3201/17/212	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/17/393	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.04.1927	Avgiver	3201/17/212	-78,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/17/379	78,0
Skylddeling	Forretning:	09.06.1914	Avgiver	3201/17/20	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/212	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Humleveien 25	Bolig	142,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1918
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17314912			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			32,0		32,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Humleveien 23	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17316249			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

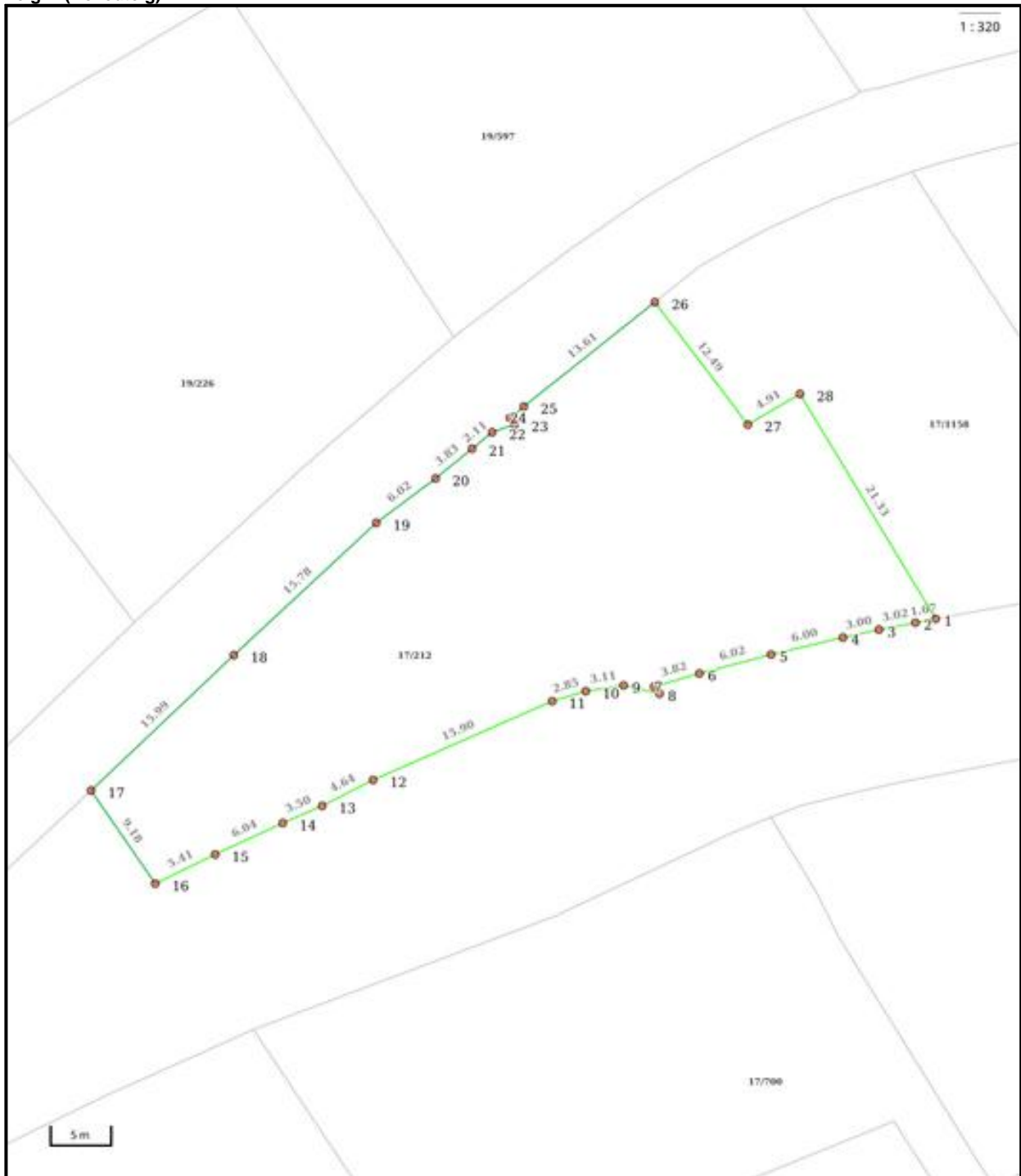
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se. ambita.com/safrak for targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 286,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 588,67	589 387,26	1,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 588,21	589 385,65	3,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 587,37	589 382,75	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 586,47	589 379,89	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 584,57	589 374,20	6,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 582,51	589 368,54	3,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 581,11	589 364,99	0,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 580,58	589 365,47	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 580,99	589 362,50	3,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 580,24	589 359,48	2,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 579,19	589 356,83	15,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 571,49	589 342,92	4,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 569,02	589 338,99	3,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 567,34	589 335,92	6,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 564,31	589 330,69	5,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 561,51	589 326,06	9,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 568,56	589 320,18	15,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 580,57	589 330,74	15,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 592,31	589 341,29	6,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 596,34	589 345,76	3,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 599,02	589 348,49	2,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 643 600,49	589 350,00	1,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 643 601,30	589 351,75	0,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 643 601,79	589 351,33	1,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 643 602,81	589 352,37	13,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 643 612,22	589 362,20	12,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 643 603,00	589 370,63	4,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 643 605,86	589 374,62	21,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		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.

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSMÅLING

Notering

Veigrunn til Humleveien og Marielundsveien er ervervet av Bærum kommune, jfr. egenerklæring

Parseller fra følgende registernummer, alle i **Bærum kommune**, er fradelt til vei:

Parseller av følgende gnr/bnr
Tillegges gnr.300 bnr.1136 i GAB:

Gnr/Bnr:

19/171
19/667
19//283
19/1342
19/266
19/226
19/597
19/187
19/608
19/686
17/356
17/154
17/20
17/212
17/395

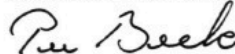
Parseller av følgende gnr/bnr
tillegges gnr.300 bnr.2508 i GAB:

Gnr/bnr:

19/553
19/244
19/187
19/633
19/243
19/627
19/1301
19/651
19/652 *hammerfjord*
17/584
17/156
17/20
17/568

Teksten "Areal fradelt til veigrunn til Humleveien og Marielundsveien og tillagt henholdsvis grn.300 bnr.1136 og gnr.300 bnr.2508 i GAB" bes notert på eiendommen(es) grunnboksblad

Sandvika 08.08.2005.

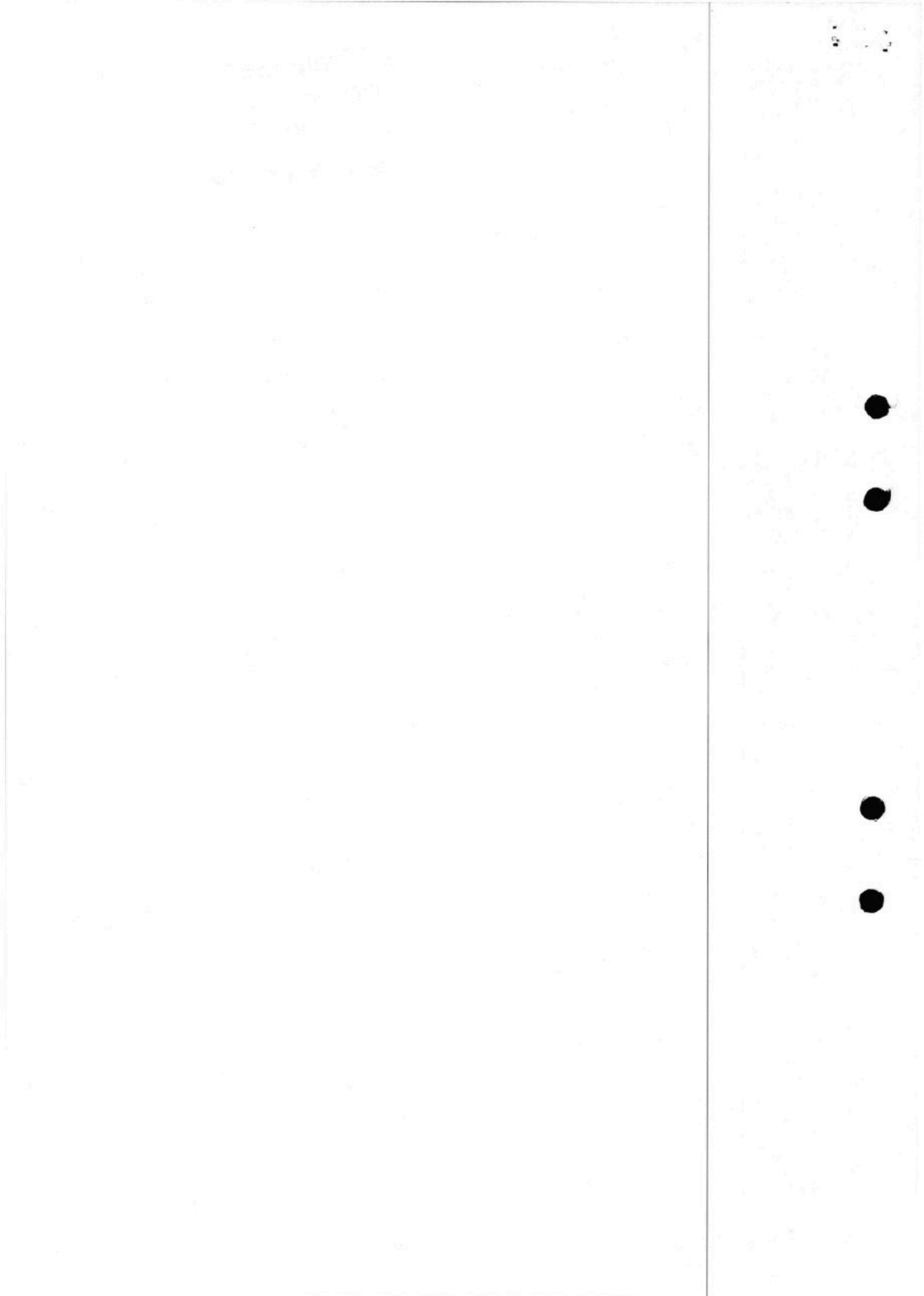


Per Beck
Overingeniør
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
Eiendomsmåling
1304 SANDVIKA



Doknr: 152550 Tinglyst: 03.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



EGENERKLÆRING

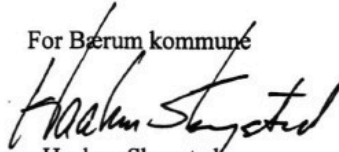
§ 38 b i lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr. 2 med endring av 5. juni 1981 nr. 50 og § 4-1 i lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom

Bærum kommune v/ kommunaltekn.seksjon bekrefter med dette at Bærum kommune er eier av veigrunn til alle kommunale veier i Bærum.

Det gjelder både gammel uregistrert off. veigrunn og annen grunn som er ervervet til off.veigrunn.

Sandvika 19.06.2003

For Bærum kommune



Haakon Skogstad
Tjenesteleder
Kommunaltekn.seksjon


BEKREFTELSE

Bærum kommune, Eiendomsmåling, bekrefter at parsellene/eiendommene er registrert/evt. oppmålt i henhold til delingslovens regler og at klage ikke er innkommet.

Arealene er registrert i GAB som gnr. 300 og bnr. = veinr. og med Bærum kommune som eier.

Eksisterende veigrunnparseller(hele gnr./bnr.) slettes i grunnboka og sammenføres med de respektive gnr/bnr. i GAB.

Sandvika 19.06.2003



Rolf Hjørge
Overing.
Eiendomsmåling

Rett kopi berettes,

2/3-05

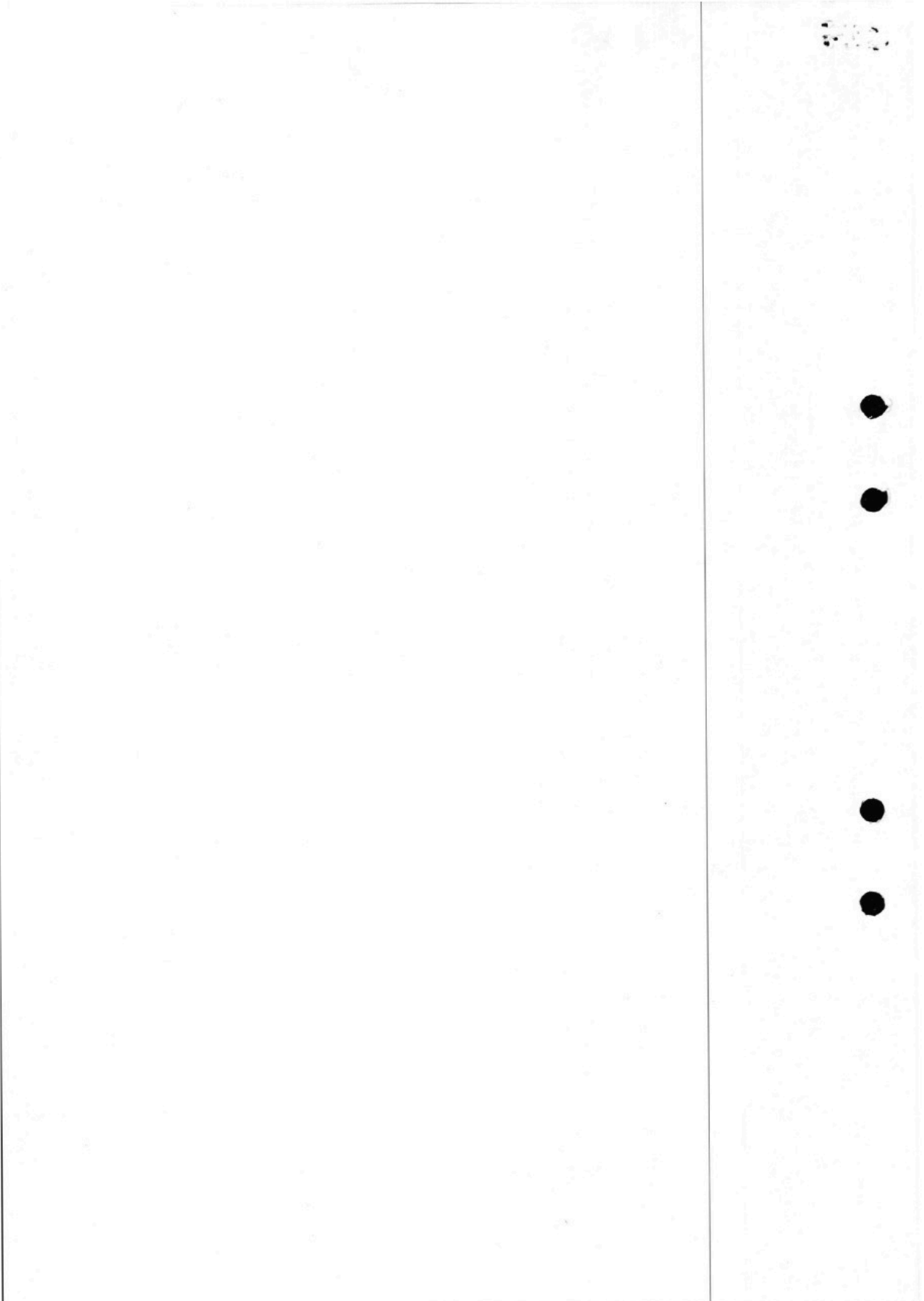


BÆRUM KOMMUNE
Planadministrasjon
1304 SANDVIKA



Rett kopi bekrefte





BÆRUM KOMMUNE
Oppmåling og matrikkel
Org.nr.: 987 760 338
Postboks 700
1304 Sandvika

Arkivsak ID: 22/5891
J.post ID: 202071629
9



Doknr: 877502 Tinglyst: 17.08.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Felles private vann- og avløpsledninger

Undertegnede eiere av gnr ^{GNR/BNR} 17 bnr 212 og 17/1158 i Bærum avgir denne erklæring som bindende for seg og senere eiere samt tredjemann.

Vi forplikter oss i fellesskap til å reparere og vedlikeholde fellesledningene, slik at de til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ledningenes plassering fremkommer av kart, dokument 6027121, oppbevart i Bærum kommunes arkiv.

Gnr. 17 bnr. 1158 (fradelt parsell) gir samtidig gnr. 17 bnr. 212 (gjenværende parsell) tinglyst rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen, samt rett til fremtidig drift og vedlikehold.

BORGSTUA den 4.5.23
[Signature]
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

SVEN KARIUS MACLEOD
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

261263 [Redacted]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Humleveien 25 1356 BEKKESTUA
 Matrikkel: Gnr 17, bnr 212 (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

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.

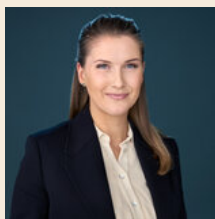
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



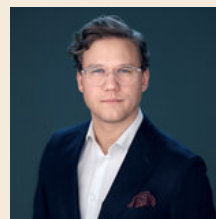
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Kvam

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



Sverre Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

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

