

Fossumbakken 4A



Velkommen til

Fossumbakken 4A



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Fossum/Eiksmarka

Attraktiv og innholdsrik familiebolig med praktfull utsikt over grøntområder -2 lekre bad fra 2023 -Solrik hage -Garasje

Prisantydning	13 990 000,-
Omkostninger	351 130,-
Totalpris	14 341 130,-
BRA-i	228 kvm
Totalt BRA	228 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1986

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler	Maren Tostrup
Telefon	450 66 788
E-post	m.tostrup@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Morten Hannestad ønsker velkommen til en innholdsrik, vertikaldelt halvpart tomannsbolig med solrik hage, garasje og herlig utsyn.

- Boligen er vesentlig oppgradert i perioden 2015-2025 og holder en gjennomgående god standard. Det er lagt vekt på smakfulle materialvalg og gjennomtenkte løsninger.

- Boligen ligger i et veletablert og idyllisk boligområde på Fossum/Eiksmarka. Et svært barnevennlig område med kort gangavstand til skole, barnehager, bussholdeplass og t-bane. I tillegg har man et eldorado av rekreasjonsområder og gode idrettslag like i nærheten.

- Frodig, solrik og privat hage med plen og hekk
- Stor terrasse og veranda
- To delikate bad renovert i 2023
- Garasje med lader
- Rentbrennende vedovn (2016) og varmepumpe (2022)
- Vaskerom og trimrom

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	228 kvm
Totalt BRA:	228 kvm
TBA:	43 kvm

Informasjon

Fossumbakken 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0514/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA
Gnr 31, bnr 163 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Einar Bertin Stiansen
Anne Haukvik

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
351 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 341 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 330,- (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
1986

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 228 kvm
Totalt BRA: 228 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 113 kvm.
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm.

Total BRA: 115 kvm.
TBA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.
Kjeller: Trimrom, hall, bad, vaskerom, soverom og kjellerstue.

Sekundærrom:
Kjeller: 2 boder.

Standard

- 1. etasje -

Entré:
Du ankommer boligen via et pent inngangsparti. Gangen er romslig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det praktiske fliser på gulvet med gulvvarme.

Åpen kjøkken- stueløsning:
Boligen har et klassisk og stilsikkert kjøkken pusset opp i 2015. Flott innredning fra Ikea med profilerte fronter, fliser over kjøkkenbenken og benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri med uttrekkbart munnstykke fra Damixa. Det er integrert mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med mekanisk avtrekksvifte (Avtrekk ut igjennom yttervegg). På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer. Det er spiseplass ved barløsning og god plass til stort spisebord.

Boligen har en romlig og flott stue som naturlig deles i flere soner. Stuen er i dag innredet med spisestue i den ene delen, egen tv-stue og dagligstue i den andre delen. Planløsningen i rommet er svært god og innredes enkelt etter eget ønske. Store vindusflater fra gulv til tak gir flott lysinnslipp. Det er åpent, grønt og fint utsyn over grøntområder, uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Stuen er sydvendt, så lysforholdene er optimale og det er lysinnslipp fra flere himmelretninger. Takhøyde på inntil 3,22 meter gir en luftig og god romfølelse. Rommet har nyere, stilrene overflater med pen en-stavs parkett og lyse fargevalg. Selger opplyser at veggene i stuen er malt i 2025. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer. Videre har stuen en moderne, rentbrennende peisovn (2016) som sikrer behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på 12 kvm. På verandaen er det montert markise. Fra verandaen er det trapp ned til platting på ca. 31 kvm. og frodig hage. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Hagen er pent opparbeidet med plen og beplantning, og oppleves skjermet og privat med hekk og gjerde. Flere sitteplasser rundt boligen gjør det enkelt å flytte seg etter solen - eller finne en sval plass i skyggen. Selger opplyser at de har planert hagen, etablert voll mot veien og beplantet denne (samt grense mot nabo) med tujahekk (2017). Sydvendt beliggenhet gir sol hele dagen.

Tre soverom:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad:
Badet ble totalrenovert i 2023 i regi av Jensen Rørservice. Badet har delikate farge- og materialvalg med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Rommet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører i glass og integrert blandebatteri i veggen med regndusj og dusjslange fra Tapwell. Videre har man et veggmontert toalett, samt moderne baderomsinnredning med dobbel, formstøpt vask i benkeplaten og innfelt blandebatteri fra Tapwell. Innfelte veggskap med speilfronter. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Selger opplyser at lys og termostat klargjort for smarthus.

- Underetasje -

Trimrom:
Boligen har et funksjonelt trimrom med plass til treningsutstyr etter behov. Rommet har gulv og overflater fra 2019. Det er innredet med skyvedørsgarderobe (2019) som gir ekstra lagringsplass. Trimrommet var tidligere to mindre soverom og kan tilbakestilles ved ønske/behov.

Vaskerom:
Eldre vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varme, malte veggflater og malt panel i himling. Rommet er innredet med benkeplate med dobbel kum med svingbart blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder. Vaskerommet ble oppgradert med garderobe samt ny benk/vask i 2018. Det er behov for oppgradering av vaskerommet. Se vedlagt tilstandsrapport og punktet "byggemåte".

Bad:
Lekkert bad fra 2025 med spafølelse. Badet har overflater bestående av tidsriktige fliser, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med badekar, dusjhjørne med innfellbar dusjdør, integrert regnfallsdusj og håndholdt dusj. Videre finner man et veggmontert toalett og baderomsinnredning med dobbel servant og blandebatteri fra Tapwell, samt veggmontert skap med speilfronter. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Soverom:
I underetasjen er det innredet med soverom. Her er det plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeskap. Soverom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Kjellerstue:
Herlig, ekstra stue som har mange innredningsalternativer. Her er det kun kreativiteten som setter begrensninger. Rommet kan brukes som tv-stue, hobbyrom, bibliotek eller kontor. Det er peis i stuen.

Flere rom i kjelleretasjen er opprinnelig byggemeldt som bod. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for videre bruk og eventuelle pålegg/kostnader.

- Overflater -
Gulv: Parkett, laminat og flislagt gulv på badene og i gangen. Oppusset hele 1. etasje inkludert nye gulv i 2015.
Vegger: Malte veggoverflater og fliser på badene. Stuen og kjøkkenet er nymalt i 2025 (vegger og tak)
Himling: Malt panel i himling. Takhøyde i stuen 2,19–3,22 meter.

Parkering
Garasje og biloppstillingsplass på tomten. Det ble installert elbillader 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt inn ny vedovn i stue

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.F Maskin, drenert nord- og sydvegg. 2017

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: ELFIKSEREN AS, Oppgradere sikringsskap, 2022; HJ Elektro AS, Installere elbillader, 2025; Storm elektro, installert lamper/dimmere 2016 Installere varmepumpe, 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: ingen overordnede kontroller utover samsvarerklæring på endringer

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro AS, Installere elbillader/overspenningsvern, 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, samt rør-i-rør til kjøkken 2023; Installert waterguard 2017;

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? Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvindu AS, Skjære ut større vinduer i kjellerstue og treningsrom, 2021; Ove Fjellhaug, Bygge veranda/platting, 2017

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
Eventuell kommentar: To sider av huset ble drenert i 2017. Dreneringsrør langs østveggen og røret under husets vestvegg ble spylt gjennom på samme tid.

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i garasjemur, ref pkt 14

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: Skjeggkre, utlagt åte med gift i 2022. Ikke sett siden

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra tidligere salg

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: Fossumbakken 4b har søkt om løfte tak.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

- Tomannsbolig er oppført i 1986 over én etasje over kjeller.
- Veggkonstruksjon er oppført i tremurkonstruksjon og er kledd med stående tømmermannspanel.
- Grunnmur med sprøytebetong.
- Taket er et saltak og er tekket med takstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer og terrassedør med treramme og 3-lags glass. Vinduer med treramme og 2 lags glass. Vindusglass er datert 1982, 83-84, 2014, 2020 og 2023.
- Inngangsdør med treramme og malt overfalte.
- Varmtvannsbereder fra 2017 plasser på vaskerom. Berederen er på 194 liter.

Selger opplyser at det er gjennomført følgende oppgraderinger:
-Byttet alt av rør til rør-i-rør i forbindelse med renovering av bad, 2023.

-Skåret ut rømningsvinduer i kjellerstue og trimrom, 2021.
- Oppgraderte sikringsskapet i 2022.
-Drenert hele sydveggen og nordveggen 2017.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering:
Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er delvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Topplisten er stedvis løsnet og er ikke tett i toppen flere steder, der er fare for at vann kommer bak grunnmursplasten.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og hulltakning i kjellerstuen. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Det er gjort hulltakning i kjellerstuen, området hvor det ikke ble skiftet drenering. Dette kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. For ytterligere beskrivelse av fuktundersøkelse se punkt rom under terreng.

- Grunnmur og fundament:
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

- Balkong, terrasse, platting:
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Det er manglende rekkverk i trappen.
Det registreres noe slitt dekke.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Enkelte vinduer og dører subber i karm. Ett kjøkkenvindu og ett vindu i kjelleren var ikke mulig å åpne.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Det registreres slitasje på innsiden av enkelte eldre vinduer.

- Yttervegger:
Trekledning mangler overflatebehandling, stedvis værslitt og det registreres stedvis råteskade i enkelte vindski bord.
Enkelte kledningsbord er montert ned i vannbrettet.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

- Renner og nedløp:
Over halve levetiden er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Det registreres malingsavskalling og slitt overflate.
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner/skjøt.

- Taktekking:
Takstein og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det registreres mose og slitasje på taket.

- Ildsted/Skorstein:
Det er manglede plate på gulv under feieluke.
Det var ikke mulig å åpne feieluken på befaringen.

- Kjøkken:
Det er ikke montert/registrert lekkasjestopper på kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder.

- Trapp:
Rekkverk måles til en høyde på ca 88cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

- Avløpsrør:
Enkelte rørdeler er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger:
Vannrør er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og skader i tiden som kommer.
Det er mangler sprutdeksel i rørskap.
Hovedstoppekran på vaskerommet fungerte ikke som tiltenkt. Det rant fremdeles litt vann når den var skrudd helt igjen med vanlig håndmakt.

- Bad 1. etasje:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 14 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det er stedvis flatt gulv i lekkasjesonen.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg. Det registreres enkelte riss/sprekker i fugene på vegg.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt. Strakstiltak ikke nødvendig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Ved kontroll av bilder som er fremlagt, registreres det plast i konstruksjonen/ytterveggen. Dette er ikke en egnet løsning da dette vil føre til dobbelt tettesjikt hvor kondens/fukt kan samles mellom lagene og føre til fukt og råteskader.

- Bad kjeller:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er svanker på gulvet utenfor dusjsonen, der det ved en eventuell vannlekkasje på våtrommet er fare for at vannet ikke vil ledes mot sluket.
Dette kan føre til at vann blir liggende på gulvet og må enten tørkes eller svabres til sluk.

Oppsummering av fukt:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent viser 13.3%.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 77,2%.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Støttemur:
Rekkverk mangler på støttemur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.
Det er risiko for en skadeutvikling.

- Rom under terreng:
Det er gjennomført hulltakning i nedre del av vegg i kjellerstuen. Det registreres høye fuktverdier (fuktvekt på 44,3%) som tilsier fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Kontrollen ble gjort i gipsplate da det ikke var synlig bunnsvill.
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres enkelte løse gulvlister.

1.etg.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Kjeller.
Ved enkel nivellering av trimrom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Vaskerom:
Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med begrunn i at tettesjikt, sluk og overflaten på rommet er av eldre dato, må vaskerommet påregnes totalrenoveres i tidens som kommer. Vaskerommet har eldre sluk fra byggeår uten membran. Erfaringsmessig er eldre rom mere utsatt for lekkasjer og utettheter. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6%

ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 56.3%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Liftgardiner medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Rentbrennende vedovn (2016)
- Varmepumpe (2022)
- Penelovner
- Gulvvarme på badene

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 877,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 5 129,67m.
Feiing 255,00m.
Renovasjon 4 338,60m.
Vann 4 152,92m.

Sum 13 876,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år: 16 877,71 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 916 260,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 665 038,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 83936908

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 633 kvm (Eiertomt)

Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Fossum/Eiksmarka i Bærum. Her er det naturskjønne og rolige omgivelser som omkranser boligen, samtidig som det er sentralt med kort avstand til dagligdagse servicetilbud. Området kan tilby to barnehager med i umiddelbar nærhet, hvor man har fortrinnsrett i Fossum grendehus barnehage. I tillegg er det gangavtstand til Eiksmarka barneskole.

Nærområdet grenser til Bærumsmarka og hvor man kan starte skituren "rett utenfor" døren.
Fantastiske turopplevelser med for eksempel tur til Bogstad via gangbro over Lysakerelven. Her finner mange flotte tur- og sykkelstier, flere idylliske vann og mye urørt natur.

Nærmeste idrettsanlegg ligger på Fossum som kan tilby en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, allidrett og fotball o.l. Herfra er det også preparerte skiløyper og lysløype på vinteren. For golfentusiaster er det kort avstand til Grini, Haga og Bogstad golfbaner. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål. Ellers har man Sats på Røa som tilbyr trening i et moderne miljø med innendørs svømmeanlegg, og Fresh Fitness på Østerås senteret hvor man kan trene fra tidlig morgen til sen kveld.

Det er i tillegg kort avstand til Eiksmarka og Røa der du finner dagligvareforretninger, bakeri, apotek, bensinstasjon m.m. Stor Menybutikk og Vinmonopol o.l finner man på både Røa og Østerås senteret.

Fra boligen er det ca. 150m til bussholdeplass og ca. 12 minutters gange Ekraveien t-banestopp. Man kommer seg dermed effektivt til Majorstuen, Oslo sentrum eller f.eks. til Sandvika, for å nevne noen destinasjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.04.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod. Soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Trimrom var tidligere del i to. Rommene var merket som disponibelt rom på byggetegningene. Badstue i kjelleren er fjernet og badet er utvidet. Bruken av et rom på befaringstidspunktet til takstmann har betydning for definisjonen av rommet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:
Id: 1969190
Navn: FOSSUM
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.09.1980
Delarealer: Delareal 517 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: E3
Delareal: 34 m
Formål: Felles avkjørsel

Id: 2012012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012012)
Navn: FOSSUM
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.04.2019
Delareal: 25 m
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal: 25 m
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: BF3
Delareal: 58 m
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: oAV6

Fossumbakken 4b har søkt om løfte tak.

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.

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:

3201/31/163:
12.09.1989 - Dokumentnr: 31078 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1989 - Dokumentnr: 43261 - Erklæring/avtale
Kartforr.

31.10.2025 - Dokumentnr: 1317037 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.09.1989 - Dokumentnr: 31077 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:31 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1747162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:31 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 48527 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:31 Bnr:163

12.09.1989 - Dokumentnr: 31078 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:31 Bnr:3
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod. Soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Bruksendringen er søknadspliktig og er ikke søkt. Rommet oppfyller ikke krav for varig opphold. Trimrom var tidligere del i to. Rommene var merket som disponibelt rom på byggetegningene. Badstue i kjelleren er fjernet og badet er utvidet. Bruken av et rom på befaringstidspunktet til takstmann har betydning for definisjonen av rommet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 111 920,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Maren Tostrup, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45066788

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fossumbakken 4A

Fossumbakken 4A

Nabolaget Listua/Fossum - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**18 min**
554 elever, 25 klasser	1.6 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**6 min**
406 elever, 28 klasser	3.3 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**7 min**
252 elever, 16 klasser	3.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	**11 min**
410 elever, 28 klasser	5.5 km
Eikeli videregående skole	**7 min**
458 elever, 18 klasser	4.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**10 min**

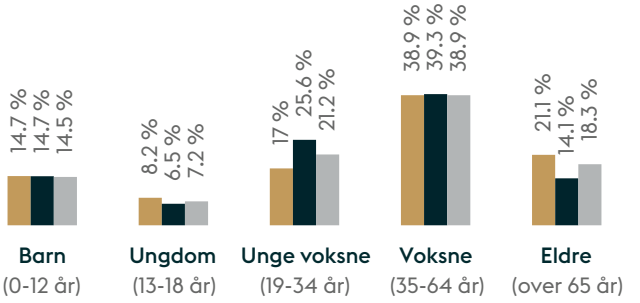
Offentlig transport

Syd-Fossum	**1 min**
Linje 230	0.1 km
Ekraveien	**13 min**
Linje 2	1.2 km
Sollerud	**9 min**
Linje 13	4.7 km
Lysaker stasjon	**11 min**
Totalt 8 ulike linjer	6.5 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	13 km

Barnehager

Barnehagenvår Fossum Grendehus...	**2 min**
31 barn	0.2 km
Grini barnehage Avd Fossum (1-...	**2 min**
24 barn	0.2 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	**14 min**
10 barn	1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Listua/Fossum	739	304
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Fossum idrettsanlegg	14 min
Røa Vel - ballbinge	13 min
EVO Røa	20 min
SATS Røa Trening&Bad	22 min

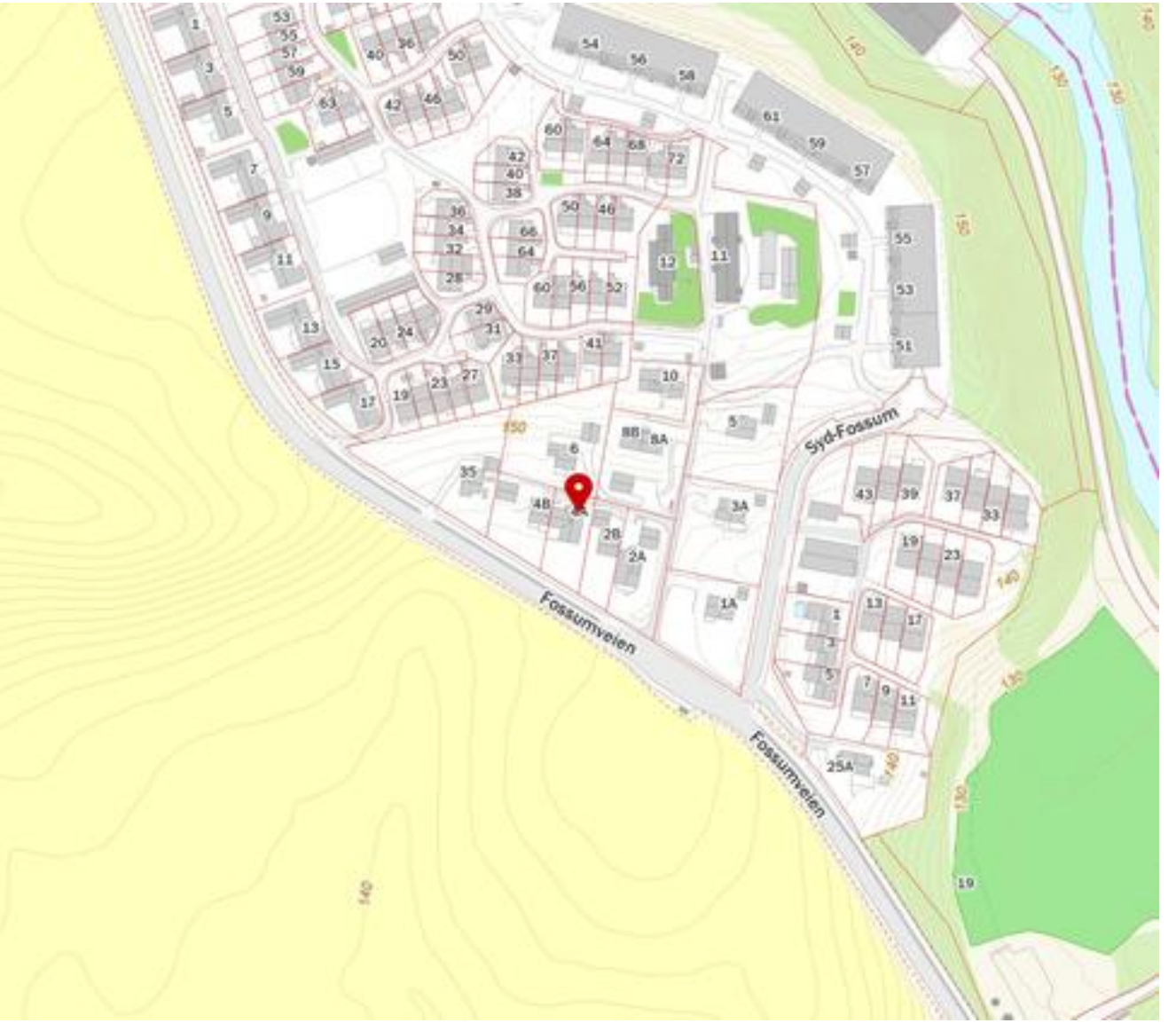
«Sentrumsnært, rolig og nært marka. Det perfekte sted å bo når man vil ha litt av alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Fossumbakken 4A
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1986
BRA: 228 m²
BRA-i: 228 m²
Rapportdato: 30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	16	4	1

Supertakst
GNR: 31 BNR: 163
Kristoffer Messel
Komplett taksering AS
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Fossumbakken 4A
1359 Eiksmarka

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37293

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

UTKAST

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Støttemur
- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Vaskerom:
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Våtrom: Bad 1 etg.:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad kjeller.:
  - Fukt
  - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

UTKAST

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig og er ikke søkt. Rommet oppfyller ikke krav for varig opphold.

Trimrom var tidligere del i to. Rommene var mekret som disp rom på byggetegningene.
Badstue i kjelleren er fjernet og badet er utvidet.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nye brannslukkere i henhold til forskriften.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.10.2025	**30.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Bertin Stiansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fossumbakken 4A, 1359 Eiksmarka**

Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**163**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1986** - Kilde: eiendomsverdi.
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tremurkonstruksjon og er kledd med stående tømmermannspanel. Grunnmur med sprøytebetong. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt faktura fra ACsenteret AS merket: "Service varmepumpe" Datert 02.04.2024. -Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja
2022	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Sikringsskap: Skiftet ut alle uz elementer med nye jordfeilautomater. Montert ny avdekking og lagt inn en ny kurs til varmepumpe. Ute: Montert en ny kors til varmepumpe." Datert 2022.05.04. -Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja
2024	Det er fremlagt faktura fra Nils Kristoffersen AS, merket: Tilkobling ny markise. Datert 2024.08.16. Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja

2024	Det er fremlagt faktura fra Nils Kristoffersen AS, merket: Feilsøke kursopplegg/ jordfeilautomat kjøkken. Bytte fotocelle + rep bryter + frakobling. Datert 2024.03.18. Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja
2025	Det er fremlagt faktura fra Rørentreprenør C-M Mathiesen og co AS merket: Flytte VV bereder for bytte vannmåler. Datert 30.05.2025. Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja
2025	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Hj Elektro. Kursopplegg til ladestasjon (lader ikke levert av oss) Datert 19.09.2025. Dokumentet er hentet fra boligmappen.	Ja
2016	Det er fremlagt en samsvarserklæring fra Storm elektro AS merket: " Montert lamper, montere dimmere, opplegg av kurs og montere stikk. Datert 25.05.2016.	Ja
2023	Det er fremlagt flere fakturaer fra Jensen rørserice AS. Dato: 11.01.2023 - Ingen beskrivelse. 20.01.2023 - Ingen beskrivelse. 03.02.2023 - Ingen beskrivelse. 05.02.2023 - Ingen beskrivelse. Faktura merket: "Rørlegger montering bad kjeller Datert 19.02.2023." Faktura merket: Montering av utstyr på bad i 1 etg, samt montering av dusjveggen i kjellerbod kommer på engen faktura. Datert 12.03.2023. Faktura merket: " Tillegg snekker: Bad 1 etg. (se ytterligere beskrivelse i fakturaen.) Datert 08.03.2023. Faktura merket: " Montering av utstyr på bad i 1 etg: Rørlegger. Montering av glassvegg i 1-etg. Tillegg elektrikker montering av sort stikk på kjøkken, montering av glassvegg i kjeller. Datert 24.03.2023. Faktura for utstyr som er bestilt til badet. Datert 07.01.2023. Faktura merket: Oppussing av 2 bad, trekke nye vannkurer fra vaskerom under trapp, og frem til fordelerskap. Legge nytt rør i rør system fra sanipeks. Det blir satt inn fordelerskap både på bad i kjeller og bad i 1 etg. Det settes inn nytt sluk med klemring og legges opp nye avløp til utstyr. Bokser blir plugget ut og trykkprøvd klargjort for montering av utstyr. Montering av utstyr og rivearbeider utføres på timer. (Trekke nye rør til kjøkken). (for ytterligere beskrivelse se faktura) datert 07.01.2023. Faktura merket: Tillegg snekker: Forsterkning, oppretting og isolering av eks vegger. Datert 07.01.2023.	Ja
2017	Det er fremlagt bildedokumentasjon og tilbyd for drenering.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	115	0	0	43
Kjeller	113	113	0	0	0
Totalt m²	**228**	**228**	**0**	**0**	**43**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	115	0	Gang, soverom x3, bad, stue/spisestue/kjøkken.	
Kjeller	113	102	11	Hall, kjellerstue, vaskerom, bad, soverom og trimrom.	Bod x 2.
Totalt m²	**228**	**217**	**11**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Selger informerer om at boligen disponerer P-plass i garasjen. Høyre side.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet rundt deler av boligen. Det informerer om at drenering ikke er skiftet lags ytterveggen på østsiden boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er delvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Topplisten er stedvis løsnet og er ikke tett i toppen flere steder, der er fare for at vann kommer bak grunnmursplasten.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og hulltakning i kjellerstuen. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Det er gjort hulltakning i kjellerstuen, området hvor det ikke ble skiftet drenering. Dette kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. For ytterligere beskrivelse av fuktundersøkelse se punkt rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.
Rom under terreng er en risikokonstruksjon der fuktskader lettere kan oppstå, det anbefales jevn temperatur og ventilasjon av rom under terreng. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Multimur (Støpt betong med multielement), Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Det kan være fare for fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av synlige riss/sprekker.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Rekkverk mangler på støttemur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk/fallsikring må etableres. Kostnad er basert på etablering av rekkverk på støttemur som er over 50 cm.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng

UTKAST



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er gjennomført hulltakning i nedre del av vegg i kjellerstuen. Det registreres høye fuktverdier (fuktvekt på 44,3%) som tilsier fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Kontrollen ble gjort i gipsplate da det ikke var synlig bunnsvill.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Se ytterligere beskrivelse av drennering.

Bedre ventilering bør etableres i rom under terreng og jevn temperatur.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Balkong

Det er etablert en veranda med utgang fra stua på 12 m2 med trapp ned til en platting på 31 m². Terrasse/platting er sørvendt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Veranda og platting ble bygget i 2017.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Det er manglende rekkverk i trappen.

Merknad: Det registreres noe slitt dekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av åpning som overstiger 10 cm og etablering av rekkverk anbefales. Dette for å bedre personsikkerheten.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med treramme og 3-lags glass.
Vinduer med treramme og 2 lags glass.
Inngangsdør med treramme og malt overfalte.
Innvendig dører med 3-speils malt overfalte.
Dør med treramme og glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datert 1982, 83-84, 2014, 2020 og 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Enkelte vinduer og dører subber i karm. Ett kjøkkenvindu og ett vindu i kjelleren var ikke mulig å åpne.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Det registreres slitasje på innsiden av enkelte eldre vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes.
Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle eldre vinduene i tiden som kommer. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Beslag under vindu som mangler bør etableres.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det ser ut til at fasadene er overflatebehandlet etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger — **TG-2**

Trekledning mangler overflatebehandling, stedvis værslitt og det registreres stedvis råteskade i enkelte vindski bord.
Enkelte kledningsbord er montert ned i vannbrettet.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og stedvis utskifting bør påregnes i tiden som kommer. Dette for lengt mulig levetid av kledning.
Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er lukket skråhimling opp mot tak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp — **TG-2**

Over halve levetiden er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Det registreres malingsavskalling og slitt overflate.
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner/skjøt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring/utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking i sin helhet.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — **TG-1**

Det ble ikke registrert synlig avvik med behov for tiltak.

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Takstein og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres mose og slitasje på taket.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tekking og lekter skiftes ut. Tidspunkt nærmer seg for utskifting.
Det anbefales vask og behandling av taksten. Dette for å hindre skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av taket. Undersøkelsen er kun gjort fra bakken og med kamera.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er under 27 grader vinkel og ru taksten, snøfanger er ikke nødvendig.
Det er etablert forskiftsmessig stige for feier.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres enkelte løse gulvlister.

1.etg.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Kjeller.
Ved enkel nivellering av trimrom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:
TG0 - Ingen avvik - 0-4mm.
TG1 - Lokalt avvik - <10mm. Totalt avvik: <15mm
TG2 - Lokalt avvik - 10-20mm. Totalt avvik: 15-30mm
TG3 - Lokalt avvik - >20mm. Totalt avvik: >30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Pris for utbedring/avrettning av gulv estimeres til 50 000 - 150 000. Dette gjelder området som er målt og fått tg-3. (Stuen).
Dette vil påvirke spisestuen og kjøkkenet å.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Peis

Det er montert peis ved kjøkkenet, åpen peis vendt mot stuen og peis i kjellerstuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er manglede plate på gulv under feieluke.

Det var ikke mulig å åpne feieluken på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere ubrennbar plate på gulv under feieluken.

Det anbefales å utbedre feieluken.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er ikke montert/registrert lekkasjestopper på kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder.

Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplate i sten og heltrebenkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri med uttrekkbart munnstykke fra Damixa. Det er integrert mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Avtrekk ut av vegg.

Merknad: Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lekkasjestopper bør etableres. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig og er ikke søkt. Rommet oppfyller ikke krav for varig opphold.

Trimrom var tidligere del i to. Rommene var mekret som disp rom på byggetegningene.
Badstue i kjelleren er fjernet og badet er utvidet.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er etterspurt men ikke fremlagt og er derfor ikke kontrollert.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Soverom kjeller er ikke godkjent for varig opphold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Takhøyder er målt til:
1.etg
Gang: 2,21 - 3,21 m.
Soverom 1: 2,20 - 3,23 m.
Soverom 2: 2,20 - 3,23 m.
Soverom 3: 2,20 - 3,22 m.
Bad: 2,11 - 2,27 m.
Stue: 2,19 - 3,22 m.
Kjøkken: 2,19 - 3,22 m.

Kjeller
Hall: 2,27 m.
Kjellerstue: 2,28 m.
Vaskerom: 2,27 m.
Bad: 2,27 m.
Soverom: 2,28 m.
Trimrom: 2,29 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Det må kjøpes nye brannslukkere i henhold til forskriften.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malt overflate.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Rekkverk måles til en høyde på ca 88cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad x2.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Enkelte rørdeler er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales jevnlig kontroll av eldre rørdeler. En oppgradering/utskifting av eldre avløpsrør bør påregnes i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og skader i tiden som kommer. Det er mangler sprutdeksel i rørskap. Hovedstoppekran på vaskerommet fungerte ikke som tiltenkt. Det rant fremdeles litt vann når den var skrudd helt igjen med vanlig håndmakt. Fordelerskap er plassert under trappen, med stoppekran til badet. Stoppekran fungerer til bad. Hovedstoppekran er montert på vaskerommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig kontroll bør påregnes. I forbindelse med oppgradering av vaskerom, bør eldre røranlegg skiftes ut. Det bør monteres sprutdeksel i rørskap. Dette for å sikre at ved en eventuell lekkasje at vannet blir i skapet/ eller føres til sikkert rom med sluk. Utbedring/utskifting av eldre hovedstoppekran bør påregnes i tiden som kommer. Dette for å sikre muligheten til å stenge vannet helt ved en eventuell lekkasje.	

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert på soverommet i kjelleren.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet/oppgradert etter byggeår. Samsvarserklæring/dokumentasjon på elektrisk anlegg, se nærmere beskrivelse som er vedlagt under tiltak som er gjort etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger informerer om at varmepumpen ble installert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Service ble gjennomført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Ingen synlig avvik ble registrert, varmepumpen fremstår med normal stand.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017/2018.	
Størrelse	
194 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering med spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav.	

6.24 Våtrom: Bad 1 etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2023 med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 14 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det er stedvis flatt gulv i lekkasjesonen. Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg. Det registreres enkelte riss/sprekker i fugene på vegg. Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt. Strakstiltak ikke nødvendig.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Erstatte/fornye elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg og fuger med riss/sprekker bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ved kontroll av bilder som er fremlagt, registreres det plast i konstruksjonen/ytterveggen. Dette er ikke en egnet løsning da dette vil føre til dobbelt tettesjikt hvor kondens/fukt kan samles mellom lagene og føre til fukt og råteskader.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefales å innhente annen dokumentasjon som tilsier at eventuelt plast er fjernet før veggen ble plateslått.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet har dobbel servant med formstøpt vask i benkeplaten med innfelt blandebatteri fra Tapwell. Innfelt skap i vegg med speilfronter. Veggmontert toalett, dusjhjørne med innfelbare dusjdører i glass med innfelt blandebatteri i veggen med regndusj og dusjslange fra Tapwell. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning. Det registreres drensåpning på siden av toalettet, denne er trolig før til blandebatteriet i dusjen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet ble tatt fra spisestuen inn mot våtsone.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 62,6 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og enkelte bilde selger har tatt under oppgraderingen.
Faktura er fremlagt og bilder er lagt inn i boligmappen.

6.25 Våtrom: Bad kjeller.





Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet fra 2023. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater — TG-2

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er svanker på gulvet utenfor dusjsonen, der det ved en eventuell vannlekkasje på våtrommet er fare for at vannet ikke vil ledes mot sluket.
Dette kan føre til at vann blir liggende på gulvet og må enten tørkes eller svabres til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Ingen synlig avvik ble registrert.

Det er begrenset mulighet for kontroll under badekaret. Det var ikke mulig å ta opp vannlåsen i sluket. Det anbefales å løsne denne. Dette for sikre muligheten til å rense vannlåsen jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med badekar og dusjhjørne med innfelbar dusjdør med regndusj og håndholdt slange. Veggmontert toalett. Dobbel servant med blandebatteri fra Tapwell. Veggmontert skap med speilfronter. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Innredning fremstår med normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtreksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	**TG-2**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent viser 13.3%. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 77,2%. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen. Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet RF Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille. Fare for rust i armering Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales ytterligere kontroll av konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og enkelte bilde selger har tatt under oppgraderingen. Faktura er fremlagt og bilder er lagt inn i boligmappen.	

6.26 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med begrunn i at tettesjikt, sluk og overflaten på rommet er av eldre dato, må vaskerommet påregnes totalrenoveres i tidens som kommer. Vaskerommet har eldre sluk fra byggeår uten membran. Erfaringsmessig er eldre rom mere utsatt for lekkasjer og utettheter. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 56.3%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	
Anbefalte tiltak	
Vaskerommet må totalrenoveres i tiden som kommer. Kostnad er basert på nøktern renovering av rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Det er ikke montert dusj i rommet, men ved en eventuell lekkasje kan det føre til fuktskade i konstruksjon og mot tilstøtende rom.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

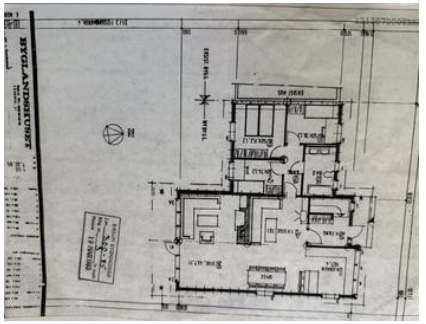
- Krypkjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

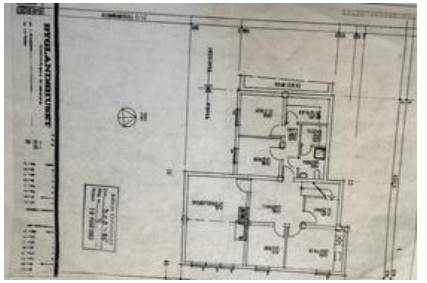
UTKAST

Hovedbygg

1. etasje



Kjeller



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haukvik, Anne	9578-5998-4-857801	2025-10-31 08:51:35
Stiansen, Einar	9578-5998-4-1097768	2025-10-29 18:18:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0514/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Einar Bertin Stiansen, Anne Haukvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2015

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: 83936908
Forsikret i: Gjensidige

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: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, 2023

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt inn ny vedovn i stue

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.F Maskin, drenert nord- og sydvegg. 2017

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: ELFIKSEREN AS, Oppgradere sikringsskap, 2022; HJ Elektro AS, Installere elbillader, 2025; Storm elektro, installert lamper/dimmere 2016 Installere varmepumpe, 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: ingen overordnede kontroller utover samsvarerklæring på endringer

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro AS, Installere elbillader/overspenningsvern, 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Rørservice, Totalrenovering av to bad, samt rør-i-rør til kjøkken 2023; Installert waterguard 2017;

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?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvindu AS, Skjære ut større vinduer i kjellerstue og treningsrom, 2021; Ove Fjellhaug, Bygge veranda/platting, 2017

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 soppskader?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: To sider av huset ble drenert i 2017. Dreneringsrør langs østveggen og røret under husets vestvegg ble spylt gjennom på samme tid.

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

Beskriv: Sprekk i garasjemur

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

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

Beskriv: Sprekk i garasjemur, ref pkt 14

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

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: Skjeggkre, utlagt åte med gift i 2022. Ikke sett siden

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra tidligere salg

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

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

Beskriv: Fossumbakken 4b har søkt om løfte tak.

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: 5-0514/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

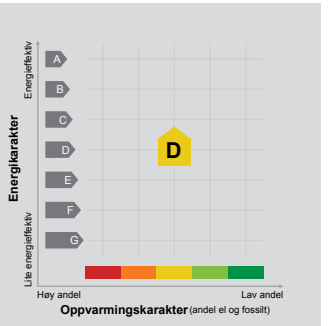
Navn	Dato	Navn	Dato
Stiansen, Einar	2025-10-29	Haukvik, Anne	2025-10-31
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Stiansen, Einar		bankID Haukvik, Anne	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fossumbakken 4A
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6661963
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184677
Dato	28.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.10.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	31	**Bnr**	163	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Fossumbakken 4 A, 1359 EIKSMARKA						

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

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

121207000BBKO892564

Nytt tlf.nr.: * (02) 47 40 50

Egil Nordseth
Fossumbakken 4

134 EIKSMARKA

Tømmerm. Geir Madsen
Tåsenvn. 31

0870 OSLO 8

Jnr.
300-85 VØ/ÅH
bilag 21

Dato
22.4.1987

ENEBOLIG SOM TILBYGG PÅ GNR. 31 BNR. 3
BYGGEPLASSADRESSE: FOSSUMBAKKEN 4
EIER: EGIL NORDSETH

Vi viser til brev av 1.4.87 fra Geir Madsen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 21.4.87 var det følgende å bemerke:

1. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

2. Dusj- og baderom i kjelleren er ikke ferdigstillet.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.10.87.

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

For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**31**	Bnr:	**163**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
85/300	Enebolig som tilbygg	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

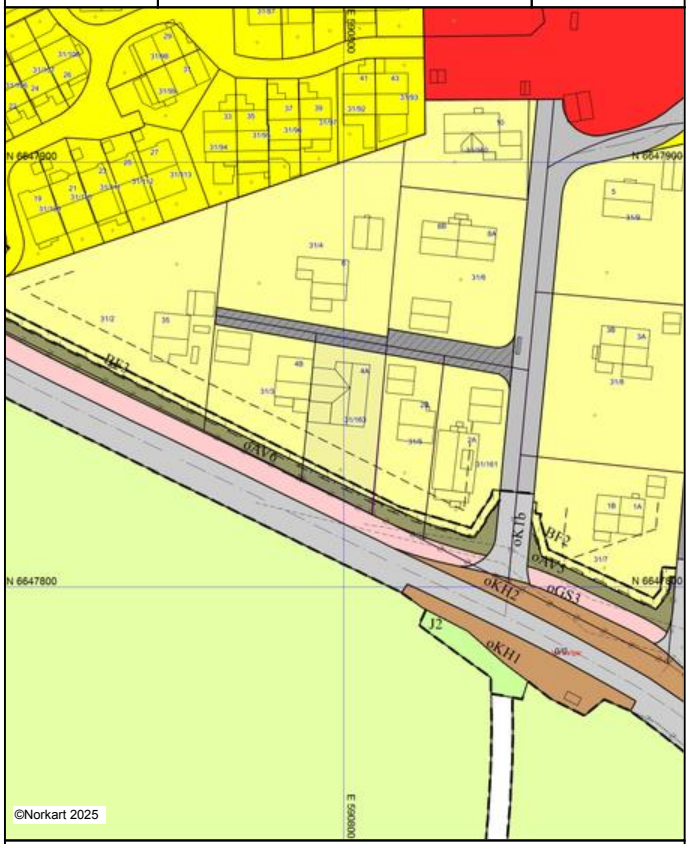
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 31/163
Adresse: Fossumbakken 4A
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Nærmiljøanlegg
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Jordbruk

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR FOSSUM (MED ENDRINGER ETTER KOMMUNESTYRETS VEDTAK 30.04.2019 SAK 055/19) og endringer juni 2019
PLANID 2012012
Dokument 4518 998

1. HENSIKT

§1.1 Hensikt

Hensikten med områdereguleringen med detaljregulering av vegformål er å tilrettelegge for transformasjon av dagens næringsområde til et nytt boligområde, et lokalsenter, offentlige og private tjenestetilbud – skole, barnehager, bo- og behandlingssenter og idrettsanlegg. Planen skal videre tilrettelegge for god kollektivbetjening av området, utvidelse av gang- og sykkelvei langs Fossumveien og rundkjøring i krysset Fossumveien/Griniveien. Viktige kulturmiljøer og naturområder skal bevares og integreres i det nye utbyggingsområdet.

2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Miljø

Det skal ved utformingen av bebyggelse og uteareal legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et trygt og godt sosialt miljø som stimulerer til livsutfoldelse for alle brukergrupper.

De ubebygde delene av planområdet skal være åpne for allmennhetens ferdsel.

En tilfredsstillende samlet kollektivløsning for området må være på plass før første bolig blir tatt i bruk. Kollektivdekningen, bildelingsordninger og tilrettelegging for sykling og gange, må være så gode at et mindretall av husstandene har behov for egen bil.
Miljøoppfølgingsprogrammet for Fossum, datert mai 2014, skal ved første detaljregulering revideres og følge planbehandlingen slik at gjeldende klimastrategi for Bærum følges opp på det aktuelle tidspunktet.

Ved første detaljregulering skal det foreligge en mobilitetsplan. Hensikten er å utrede tiltak som bidrar til at flere sykler, går eller reiser kollektivt fremfor personbiltransport.
Detaljreguleringer skal lages etter de krav om miljøstandard, formgivning/variasjon, bredde i boligtilbud/boligform, trafikk/mobilitetsløsninger med videre som foreligger på det tidspunktet detaljregulering fremmes.

Da realisering av utbyggingsplanene på Fossum ligger et stykke fram i tid, er det viktig at fremtidens miljø- og utbyggingsløsninger blir lagt til grunn i kommende detaljplaner. Oppdatert miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan skal utarbeides ved første detaljregulering.

Opprydning og håndtering av eventuelle forurensede masser i felt B3, B4 og L2:

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensing i grunnen er fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 28-1, og pålagt opprydning må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensinger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeiderne kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydning, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

Grunneier må i samarbeid med Bærum kommune finne fullverdig og minst like stort dyrkbart areal til erstatning for medgått dyrkbart areal til idrettsanlegg på Smiejordet. Arealet skal omfattes av de ordinære reglene for driveplikt av jordbruksarealer.

Massehåndteringsplan, datert 27.3.2014, skal i hovedsak følges.

Prinsipp for nytt terreng skal følges. Detaljregulering skal vise detaljert koteplan for nytt terreng, jf. § 2.7.
Ny bebyggelses gulvplan for oppholdsrom skal ikke ligge under cote +147,5 som er vannstanden for 200 års flom med en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Energiløsningene skal være klimavennlige, effektive og fremtidsrettede.

Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase av Fossumutbyggingen gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

§2.2 Renovasjon

Det skal legges opp til en miljøvennlig avfallshåndtering som reduserer transport og støy i form av nedgravde dypoppsamlere.

Det skal kreves etablering av returpunkt for glass- og metallemballasje.

§2.3 Overvannshåndtering

Alt overvann skal håndteres lokalt. Det skal benyttes åpne løsninger for overvannshåndtering. Alternativ løsning kan tillates ved kryssing av veier og plasser.
Overvannshåndteringen skal utformes på en slik måte at den bidrar positivt til nærmiljøet og gir muligheter for økt naturmangfold.

§2.4 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs gang og sykkelveier og /eller kjøreveier.

Vann- og avløpsnettet i planområdet skal planlegges og bygges i samråd med Bærum kommunes VA-avdeling.

Det skal bygges ny pumpestasjon i felt P. Utslipp fra avløpspumpestasjon til Bogstadvannet eller Lysakerelven tillates ikke.

§2.5 Vegetasjon
Det skal tas særlig hensyn til valg av beplantning i friområdene og i naturområdene slik at det ikke oppstår konflikt med eksisterende arter.

Det skal følges standarder for graving og håndtering av masser som er infisert av fremmede arter. Masser som tilføres utenfra skal være rene.

Dyrkbar jord som blir berørt skal tas vare på for å kunne benyttes på andre matproduserende arealer.

§2.6 Anleggsperioden
Ved videre planlegging og utbygging av Fossum området skal det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Anleggsplanen skal leveres sammen med rammesøknad for bygg/anlegg/utomhusarealer.

Anleggsplanen skal:
- Vise plassering og arealbehov for riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser og evt. boligbrakker med adkomst og parkering.
- Vise kjøremønster for anleggstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder fremkommelighe for busstrafikken.
- Vise plassering og sikringstiltak for bevaringsverdig terreng og vegetasjon i anleggsfasen.
- Redegjøre for hvordan støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn skal håndteres med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Redegjøre for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger.
- Forurenset vann tillates ikke ført inn i kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

- skal redegjøre for hvordan skoleveien sikres for elevene til Eiksmarka skole.

§2.7 Plankrav

§ 2.7.1 Detaljregulering
Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner for følgende felter: B1-7, BFT, BH1-2, A, I1-2 og oS.

Oppstart første detaljregulering av feltene B1-7, BFT og BH1-2 kan igangsettes når kommunestyret tillater det.

Ved første detaljregulering skal det utarbeides en revidert illustrasjonsplan for hele området som vektlegger god arkitektonisk utforming med variasjon i uttrykk, høyder, typologi og bebyggelsesmønster. Bebyggelsen skal trappes ned mot Bogstadvannet. Det skal ikke bygges høyhus på området. Boligblokker kan som hovedregel være inntil 4 etasjer, men noen bygg kan i hele eller deler av bygget være 5 etasjer.

Ved detaljregulering skal følgende foreligge:
- Detaljering av målene i miljøoppfølgingsprogrammet.
- Estetisk redegjørelse. Det skal legges spesielt vekt på fjernvirkning, landskapstilpasning og samspill mellom de ulike feltene.
- Redegjørelse for løsningene for energiforsyning ift MOP.
- Redegjørelse for opparbeidelse av vannledningsnett som sikrer hele planområdet tosidig vannforsyning og tilstrekkelige vannmengder for å møte brannvannsforskriften.
- Redegjørelse for opparbeidelse av avløpsnett med nødvendige ledningsdimensjoner.
- Redegjørelse for avfallshåndtering
- Redegjørelse for BGF faktor
- Redegjørelse for hydrauliske forhold, stabilitet/erosjon, flomforhold mm ved bekkeløp som skal gjenåpnes.
- Massehåndteringsplan for gjeldende felt.
- Registrering og redegjørelse for håndtering av eventuelle fremmede arter
- Utomhusplan for det aktuelle feltet og friområdet jf. § 5.2 og/eller strøkslekeplasser jf. § 3.2 og/eller bekkene FV1-2 jf. § 6 som skal opparbeides/gjenåpnes samtidig jf. rekkefølgebestemmelser § 8.2. - Plan for anleggsfasen jf. § 2.6
- En trafikal vurdering av behovet for utvidet kollektivfelt i Fossumveien. Bussene skal ikke stå i bilkø.

Detaljreguleringen ved plankart og bestemmelser skal vise:
- Boligtypefordeling i felt med boliger.
- Byggegrenser og byggehøyder.
- Utnyttelse BRA for felt oS, BH1-2 og A - Hvordan avkjørsler i området utformes.
- Parkeringsløsning
- Plassering og utforming av felles og private uterom, adkomstveier og parkeringsløsninger på bakken.
- Gang og sykkelveier.
- Viktige vegetasjonselementer, fremtredende terrengformasjoner, naturområder og blågrønnstruktur.
- Turveier innenfor feltene og hvordan disse skal knytte seg til overordnede turveier og gang- og sykkelveier
- Tregrupper og annen vegetasjon innenfor B1 og B2 som skal bevares, jfr. § 3.1.3.

- Hvordan overvannshåndtering fra boligene del av B5 og B7 skal løses i åpen overvannsføring og knyttes til bekken oFV2, jfr. § 2.1 pkt 7 og §3.1.3
- Hvordan overvannshåndtering fra boligene i deler av B3-5 og B6 skal løses i åpen overvannsføring og knyttes til overvannsbekken langs grønndraget F2, jfr. § 2.1 pkt. 2.1 pkt 7, § 3.1.3 og § 5.2.
- Detaljert koteplan for nytt terreng.
- Plassering av turveier i N1 jf. § 5.1, F1, F2, F4, F5 jf. § 5.2, L1 jf. § 3.2og oS jf. § 3.5.
- Plassering av nedgravde beholdere for avfall og eventuelt returpunkt for glass- og metallemballasje.

Utomhusplan for B1-7, BFT, BH1-2, A, I1-2, oS, L1-4, fF1-6, Torg skal vise:
- Terrengutforming illustrert ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser eksisterende terreng (heltrukne koter) og framtidig terreng (stiplete koter)
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, trapper, samt ved topp/ bunn av mur
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Ny vegetasjon og plassering
- Materialbruk
- Ev. murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, støyskjermer/støyvoller
- Sykkelparkering
- Tilrettelegging med hensyn til universell utforming - Håndtering av overflatevann.
- Utforming av bekkeløp som skal gjenåpnes
- Avfallshåndtering
- Områder for snøopplag
- Belysning

§ 2.7.2 Byggesaksbehandling
Det stilles krav om byggesøknad for alle felt med offentlige veianlegg oK1-8 Byggesøknad skal vise utforming av anleggene, herunder høyder, tverr- og lengdeprofiler, vegetasjonsbruk,materialbruk, belysning, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, traséer for vann og avløp, mm. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene.
Som vedlegg til byggesøknad skal det der det er relevant foreligge:
- Plan for anleggsfasen, jf.§2.6.
- Oppdatert miljøoppfølgingsplan,
- Målsatte detaljtegninger av støyskjermingstiltak. - Utomhusplan.

§2.8 Beregning av grad av utnyttelse
Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

I rom som strekker seg over flere plan, skal kun bruksarealet av grunnplanet, samt eventuelle broer, mesaniner e.l. tas med. I boligområdene skal overdekket balkongareal / uteareal som overstiger 10 m2 pr leilighet regnes med i tillatt bruksareal.

Parkering på terreng for bil og sykkel medregnes ikke i tillatt bruksareal. Parkering på terreng for bil tillates ikke overbygget. Parkeringsareal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i tillatt bruksareal.

§2.9 Parkering
Parkering skal etableres i henhold til tabell under.

Bil	Ene- og tomannsbolig: 2,0 pr boenhet Rekkehus: 1,2 pr 100 m2 BRA Leilighet: 1,2 pr 100 m2 BRA
Sykkel	Min 3 plasser pr 100 m2 BRA

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Parkering i forbindelse med skole, barnehage og bo- og behandlingssenter fastsettes i detaljreguleringen.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpoolordning.

Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

Gateparkering ut over besøksparkering/korttid tillates ikke. Maksimum 15 % av parkeringsplassene kan etableres på terreng.

<u>Sykkelparkering</u>
Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje: Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være
under tak.

Det skal legges til rette for ladepunkter for el-sykkel.

§ 2.10 Bussholdeplasser
Gangsystemet innad i boligfeltene skal utformes på en slik måte at de gir kort og direkte adkomst til bussholdeplassene.
75 % av boligene skal ha maksimal gangavstand på 250 meter til nærmeste bussholdeplass.

Det skal etableres minimum 4 bussholdeplasser innenfor planområdet.

§2.11 Nettstasjoner
Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner.

§2.12 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter Plan og bygningsloven, jfr. T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen. Ved detaljregulering/byggesaksbehandlingen skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt med støyskjermingstiltak.

Tiltakene langs oK1 (Fossumveien) skal være utført før anleggsarbeid i planområdet nord for Ankerveien starter. Tiltakene langs oK2-8 skal være utført før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor det aktuelle feltet.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Støygjerde tillates ikke langs oK2-8.

§2.13 Kulturminner
Bestemmelsesområdene #1, #2, #3 ref. id. 171102, 171026 og 17104 er automatisk fredete kulturminner som er markert i plankartet. Disse kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning.

§3.1 BOLIGBEBYGGELSE, FELT B1-B7

§ 3.1.1 Bruk
Arealene skal benyttes til boligformål og tilhørende fellesfunksjoner.
Minst 20 % av boligene være fra 40-60 m2 boligareal. Første detaljreguleringsplan skal omfatte minimum 500 boliger.

§ 3.1.2 Adkomst for bil
Prinsipp for kjøreadkomst til hvert felt er markert med pil på plankartet. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen innen hvert felt skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at feltet fremstår med et helhetlig preg. *Bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming med variasjon i uttrykk, høyder, typologi og bebyggelsesmønster.* Det skal legges spesielt vekt på fjernvirkning, landskapstilpasning, identitet og samspill mellom de ulike feltene.
a) Det skal være god fordeling av boliger i forskjellige størrelser som gir mulighet for å bli boende i området i alle livsfaser.

b) Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

I feltene B1 og B2 skal det legges særlig vekt på materialbruk og fargebruk som gir en harmonisk overgang mot marka.
I feltene B1 og B2 skal det bevares noen eksisterende enkelttrær/tre grupper innenfor boligfeltene slik at vegetasjonen får en glidende overgang fra marka og ut til boligfeltene. Svaberg i området B1slik det er avgrenset med byggegrense skal bevares.

I felt B4 skal bebyggelsesstrukturen ivareta siktlinjer og gangforbindelser mot Bogstadvannet.

Bebyggelsen skal trappes ned mot Bogstadvannet i B4 slik at laveste bebyggelse plasseres mot friområdet fF1.

Det skal opparbeides åpen overvannsføring gjennom del av B5 og B7 som knyttes til bekken FV2. Overvannet fra deler av B3-5 og B6 skal føres til åpen overvannsføring langs fF2 (grønndraget).

§ 3.1.4. Krav til den enkelte bolig
Boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst tillates ikke. Alle leiligheter, med unntak av hybler, skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse.

§ 3.1.5 Boligtyper, bruksareal og bygningshøyder
Det skal vektlegges varierte boligtyper og – størrelser. *Herunder småhusbebyggelse, rekke- og kjedehus.*

Det skal legges til grunn totalt bruksareal (BRA) mellom 145.000 og 170.000 m2.
Antall boenheter skal være tilstrekkelig til å sikre elevgrunnlag for en treparallell barneskole, passasjergrunnlag til et godt kollektivtilbud og kundegrunnlag for et godt dagligvaretilbud.

I felt B6 skal det opparbeides inntil 500 m2 BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i første etasje mot område avsatt til torg.

§ 3.1.6 Felles uteoppholdsareal og lekearealer

Det skal avsettes minimum 50 m2 MUA pr 100m2 BRA. For småhusbebyggelse, rekke og kjedehus inntil 2 etasjer, skal det avsettes minimum 175 m2 MUA per boenhet.

Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Minimum 15 m2 pr boenhet opparbeides til lekeareal. Lekearealer opparbeides som lekeplasser ved inngangene og som nærlekeplasser innenfor boligfeltene. Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Strøkslekeplasser opparbeides i områdene L1-4 og i området oS/I 1-2.

Lekeplasser og uteareal skal utformes slik at de gir et bredt tilbud til barn og unge i alle aldre.

§ 3.2 LEKEPLASSER L1-4

I feltene L1-4 skal det opparbeides strøkslekeplasser for boligfeltene B1-7 og BFT som skal være tilgjengelige for allmenheten.

Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Arealene skal utvikles med særlig tanke på skolebarnas aktivitetsbehov.

Arealene skal ha grønt preg.

Noen større eksisterende trær og terreng skal innpasses i lekearealet i felt L4.
Lekeplassene L1 og L4 skal opparbeides som naturlekeplasser der vegetasjon og terreng skal være en naturlig og aktiv del av lekeplassenes innhold.

Det skal opparbeides turvei gjennom felt L1 mellom friområde fF4 og fortau langs oK4.

§ 3.3 KOMBINERT FORMÅL- BOLIG/FORRETNING/TJENESTEYTING - FELT BFT

Et lokalsenter med dagligvarebutikk og tjenesteyting skal opparbeides med maksimal BRA på 2500 m2.

Arealene fra 2. etasje og oppover skal benyttes til bolig med maksimal BRA på 5000 m2. Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes minimum 50 m2 MUA pr 100 m2 BRA. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 m2 per boenhet avsettes til lek.

I tillegg skal det opparbeides torg og parkering.

§ 3.4 KOMBINERT FORMÅL- BOLIG/ TJENESTEYTING OMRÅDER BT 1-4

Eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet rundt skal bevares.

Eksisterende bebyggelse kan benyttes til boliger og tjenesteyting herunder fellesfunksjoner, bevertning, kulturtilbud eller lignende. Bruken skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

BT4 kan brukes til formål tillatt på område oS, I1-2, kultur, fellesskapsfunksjoner og lignende. Bruken skal tilpasses bygningens bevaringsverdi.

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende / opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng, eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og utforming som originalt.

§ 3.5 KOMBINERT FORMÅL – SKOLE /BARNEHAGE – OMRÅDE oS

Området oS skal benyttes til skole, barnehage og flerbrukshall.
Maksimal tillatt høyde for bebyggelse er 16 meter over planert terreng (4 etasjer).

Utnyttelse (BRA) for skole, flerbrukshall og barnehage skal avklares i detaljreguleringen.

Det kan legges opp til at deler av skolearealet kan brukes til parkering utenom skoletid.

Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele området oS.
Utearealer skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

§ 3.6 BARNEHAGER - FELT BH1-2

Områdene skal benyttes til barnehage.

Maksimal tillatt høyde er 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer).

Eksisterende bevaringsverdig uthus i område BH2 skal brukes til barnehageformål. Uthus skal integreres i barnehagemiljøet.

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende / opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng, eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og utforming som originalt.

Barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

§ 3.7 OFFENTLIG TJENESTEYTING - FELT A

Felt A skal benyttes til tjenesteyting, herunder bo- og behandlingssenter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt høyde er 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng (5 etasjer) mot felt BFT og oK2 og maksimalt 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer) mot sør og øst.

§ 3.8 IDRETTSANLEGG – FELT I 1-2

Av idrettsformål kan det opparbeides kunstgressbane, aktivitetsslette, rulleskiløype, arealer for friidrett/skistadion, ridesti og eventuelt andre idrettsanlegg og idrettsbygg.

Utfartsparkering for bruk av marka skal lokaliseres innenfor feltet i sambruk med parkering for idrett.
Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele område I 1-2.
I område avsatt til hensynssone – bevaring av landskap og naturmiljø skal det ikke tillates inngrep som kan forringe landskapet eller naturmiljø. Skjøtsel og ev. tiltak i området skal avklares med Bærum kommune.

Innenfor område avsatt til hensynssone tillates utvidelse av lysløyper, hoppbakker og skileikområdet tilpasset landskapet og naturmiljø.

Det skal etableres turvei mellom turveien T5 og Ankerveien.

Nyere tids kulturminne – steinbrudd lokalitet ID 171496 er vist på plankartet og skal bevares.

§4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser
Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur. Det skal opparbeides bussholdeplasser på veistrekning oK1-2. Bussholdeplasser kan anlegges i veibanen på veistrekning oK3-6 jf. §2.10. Leskur kan plasseres i grøntrabatt, jf. § 4.4.

§ 4.2 Torg
Torget skal utformes med fast dekke, benker og eventuell beplantning. Utforming og materialer skal være av høy kvalitet. Arealet kan benyttes til utendørs servering for bevertning innenfor felt B6.

§ 4.3 Fossum veien/Grini veien, oK1
Fossumveien og Grininveien skal opparbeides slik det er vist på plankartet.

Gang- og sykkelvei langs Fossumveien (oGS1-5) skal opparbeides med en bredde på 4m.

Det skal opparbeides støyskjerm langs Fossum veien slik det er vist på plankartet.

I tillegg må det opparbeides lokale støyskjermingstiltak på enkelte hus slik at støynivået for alle eksisterende boliger tilfredsstiller kravene fra Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. T-1442.

§ 4.4 Kjøreveier oK2-8
Veiene skal opparbeides slik det er vist på plankartet.

Steder der gang- og sykkel- og turveiene krysser veien oK2-6 skal sikres særskilt.

Ved utforming av veien oK3 og oK5 skal strekninger hvor veiene krysser grønndrag fF2 markeres.

Langs vei oK2 skal eksisterende trerekker beholdes, ev. erstattes og/eller suppleres. Langs veien oK3 skal det etableres soner med trær.

Veiene oK2 skal opparbeides med en samlet bredde på 27m – kjørebane på 6.5m, grøntrabatt på 6m inklusiv busslomme, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på begge sider.
Utforming av oK2 må tilpasses eksisterende trær og etablering av separat venstresvingefelt mot oK5.
Veiene oK3 skal opparbeides med en samlet bredde på 21m – kjørebane på 6.5m, grøntrabatt på 3m, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på begge sider.

Veiene oK4 skal opparbeides med en samlet bredde på 16.5m – kjørebane på 6.5m, fortau på 2.75m og grøntrabatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

Veiene oK5-6 skal opparbeides med samlet bredde på 18.75m – kjørebane på 6.5m, fortau på 2.75m og snøopplag på 2.25m på en side og grøntrabatt på 3m, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på andre siden.
Vei oK5 opparbeides med gang- og sykkelvei mot område oS og vei oK6 opparbeides med gang- og sykkelvei mot øst og fortau mot vest.
Veien oK7 skal opparbeides med en samlet bredde på 15.5m – kjørebane på 5.5m, fortau på 2.75m og grøntrabatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

Veien oK8 skal opparbeides med en samlet bredde på 12.75m – kjørebane på 5.5m, fortau på 2.75m på en side og grøntrabatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

§4.5 Offentlig gang og sykkelvei oGS6- Ankerveien
Ankerveien bevares slik den er i dag. Ankerveien innenfor planområdet skal fungere som gang- og sykkelvei. Veien skal ha tillatt kjøring for buss på strekninger vest for oK6. Ankerveien kan benyttes som driftsveg for jord- og skogsvirksomhet.

§ 4.6 Gang- og sykkelveiene oGS7-9
Gang- og sykkelveiene oGS7-9 skal være kjørbare og opparbeides med samlet bredde på 8 meter. Gang- og sykkelveien oGS9 skal være adkomstvei til husmannsplassene og eiendommer nord for planområdet og driftsveg for skogsvirksomhet. oGS8 skal være adkomstvei til feltene BT1 og BT2. oGS7 skal være adkomstvei til felt BT3.

§5 GRØNNSTRUKTUR, NATUROMRÅDER N1-5, FRIOMRÅDER fF1-6 og TURVEIER T1-5

§ 5.1 Naturområder N 1-5
Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i området. Skjøtsel og ev. tiltak i området skal avklares med Bærum kommune.
Naturområder N2-3 skal bevares som et varierende vegetasjonsområde.

Naturområder N4-5 rundt gamle arbeiderboliger, bestående av enkeltstående store trær med engvegetasjon under, skal bevares. Områdene skal skjøttes etter prinsippene for slåttemark.

I naturområde N1 skal det anlegges turvei langs bekken FV1.

Pumpestasjon i felt P skal ha kjøreadkomst via veien oK7 og turveien T1.

§5.2 Friområder fF1-6
Friområder skal være felles for boliger i feltene B1-7og BFT.

Friområder skal være åpne for allmenheten.

I området fF1 skal det tilrettelegges for opphold, bading, lek og rekreasjon. Mindre installasjoner som er i tråd med reguleringsformålet kan tillates.

Det skal opparbeides offentlig turvei gjennom området langs Bogstadvannet mellom turvei T1 og T2. Det skal opparbeides turvei i forlengelse av oGS8 til turveien langs Bogstadvannet.

I område avsatt til hensynssone – naturmiljø skal eksisterende vegetasjonsbelte bevares. Innenfor hensynssonen kan det tillates å legge til rette for tilgang til Bogstadvannet ved badestrand og badebrygger.

Område fF2 skal opparbeides parkmessig med en trasé for overvann langs hele fF2. Det skal tilrettelegges for opphold, lek og rekreasjon.

Det skal opparbeides turvei gjennom hele området fF2 som knyttes til turvei langs Bogstadvannet (mellom turvei T1 og T2).

Område fF3 skal opparbeides parkmessig.

Det skal anlegges turvei gjennom områder fF4 og fF5 som knyttes til turveien langs bekken FV1 i naturområdet N1.

I område fF6 skal vegetasjonen utvikle seg naturlig. Felt skal fungere som en buffersone mellom marka og feltene B1 og B2.

§5.3 Turveier felt T1-5
Turvei T1 skal være kjørbar til pumpestasjon i felt P.

Alle turveier vist på plankartet og beskrevet i bestemmelser § 5.2 skal opparbeides med minimum 2.5 meter bredde. Oppbyggingen skal være slik at det er mulig å kjøre på turveiene med mindre maskiner/biler.

Turveien langs bekken FV1 i området N1 skal tilpasses terrenget.

Turvei T3 skal opparbeides over bro/demning ved Bogstadvannet.

Alle turveier i planområdet skal være åpne for allmenheten.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
Vannarealet Bogstadvannet er avsatt til naturområde i sjø og vassdrag - NS og friområde i sjø og vassdrag - FS slik det er vist på plankartet.

Innenfor friområde i sjø og vassdrag FS er det tillatt med bading og umotorisert båtferdsel. Pilarer/stolper i vannet skal bevares.

Bekkene FV1-2 skal gjenåpnes i trase slik det er vist på plankartet.

Ved gjenåpning av bekkene skal det gjøres vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuving og erosjon/stabilitet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpene og bruer og kulverter dimensjoneres til å ta unna en 200-års flom, med en sikkerhetsmargin på 30 cm.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
Områder som er markert som anleggs- og riggområde på plankartet kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene med bygging av tiltak langs oK1-2 foregår.
Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget (veier oK1-2) eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruken.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§8.1 Rekkefølgebestemmelser: (knyttet til første boliger i felt B1-7 og BFT)
Samfunnsservice – skole og barnehage skal være etablert / eller sikret før boliger i felt B1-7 og BFT gis rammetillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse til første boliger i felt B1-7 og BFT skal offentlig vei oK1, oK2, oK5 og oK6 være opparbeidet.

Opparbeidelse av oK1 inkluderer opparbeidelse av tilliggende felter oGS1-oGS5, AV1-9, oJ1-2, oF og kollektivfelt oKA1-2 og oKA4-5.

Kollektivfelt oKA3 skal opparbeides dersom Statens Vegvesen og/eller Akershus fylkeskommune finner det nødvendig for sikring av bussens fremkommelighet ved regulering av delområdene B1B7. Dersom vurderingen tilsier at opparbeidelse er nødvendig, skal følgende rekkefølgebestemmelse inntas i detaljreguleringsplanen for delområdet: «Kollektivfelt oKA3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet

Teknisk plan for tiltak på fylkesvegnettet skal være godkjent av Statens vegvesen region øst før områdeplanen kan godkjennes av Bærum kommune.

Byggeplan for tiltak på fylkesvegnettet skal være godkjent av Statens vegvesen region øst før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Før det gis rammetillatelse for første boliger i felt B1-7og BFT skal adkomstvei med kollektivholdeplasser - oK3 eller oK4 / oK5 (jf. § 4.4) til det aktuelle utbyggingsfeltet være opparbeidet eller igangsatt.
Før det gis rammetillatelse for første boliger i felt B1-7og BFT skal gang- og sykkelvei eller fortau være opparbeidet eller igangsatt langs hele oK3 eller oK4 / oK5 (jf. § 4.4) minst på den siden det aktuelle utbyggingsfeltet ligger.

Ankerveien oGS6 skal nedgraderes til gang og sykkelvei når skolen i felt oS tas i bruk.

Gang og sykkelveier oGS9 skal være opparbeidet når skolen i felt oS tas i bruk.

Turvei T3 til og med bro over Lysakerelva skal være opparbeidet og åpen for allmenheten før første boliger i felt B1-7 og BFT tas i bruk.

Før første innflytting skal et overordnet turveinett gjennom området være definert, og friområdet for allmennheten ned mot Bogstadvannet (felt F1) skal være ferdig opparbeidet.

Anlegg for renovasjon skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første boliger i felt B1-7 og BFT.

Vann- og avløpssystemene i Fossumveien og utenfor planområdet som berøres av utbyggingen skal være vurdert og nødvendige tiltak skal være klarlagt ved rammesøknad for første utbyggingsfelt.

Ny pumpestasjon som erstatter dagens to pumpestasjoner skal være etablert før første bolig får midlertidig brukstillatelse.

Eksisterende pumpestasjon (Milene pumpestasjon) kan brukes midlertidig fram til byggestart i felt B4 forutsatt oppgradering. Oppgradering skal skje i samråd med Bærum kommune.

Nye vann- og avløpsledninger i felt B4 skal tilrettelegges slik at eksisterende stikkledninger nordvest for planområdet kan tilknyttes. Omlegging av disse stikkledninger er Bærum kommune sitt ansvar.

Tosidig vannforsyning skal være etablert og tilfredsstille brannvannskravene før første bolig får midlertidig brukstillatelse.

Det kan ikke gis rammetillatelse ut over 750 boliger før et lokalsenter i felt BFT er etablert. Utbygging av lokalsenteret kan skje etappevis. Inntil lokalsenteret er etablert skal det fra første bolig tas i bruk være etablert et midlertidig dagligvaretilbud i planområdet nord for Ankerveien (oGS6).

Støyskjermstiltak langs oK1(Fossumveien) skal opparbeides før anleggsarbeid nord for Ankerveien starter. Det skal utarbeides en revidert trafikkanalyse og støyutredning i forkant av etablering av støyskjermingstiltak langs Fossumveien.

§8.2 Følgende skal være opparbeidet eller være under bygging før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første boliger i feltet:
Felt B1
Strøkslekeplass L1
Friområde fF4 og fF5

Bekken FV1 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

Turvei gjennom friområder fF4 og fF5, turvei gjennom strøkslekeplass L1 og turvei langs bekken FV1 i naturområdet N1.

Felt B2:

Strøkslekeplass L1

Friområde fF4 og fF6

Turvei gjennom friområder fF4 og turvei gjennom strøkslekeplass L1.

Felt B3:

Strøkslekeplass L2

Friområde fF2

Turvei i friområder fF2

Felt B4:

Strøkslekeplass L2

Friområder fF1, fF2 og fF5

Bekken FV1 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

Turveiene i friområder fF1 og fF5 jf. § 5.2 og turvei langs bekken FV1 i naturområdet N1.

Felt B5:

Strøkslekeplass L3

Friområde fF2

Turvei i friområder fF2

Felt B6:

Strøkslekeplass L3

Friområder fF1 og fF2

Turveiene i friområder fF1 og fF2 jf. § 5.2

Torg jf. § 4.2

Adkomstvei oK8

Gang- og sykkelveien oGS8.

Felt B7:

Strøkslekeplass L4

Friområder fF3

Turvei T2

Bekken FV2 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

Felt BFT:

Strøkslekeplass L4

Friområder fF3

Adkomstvei oK7

Gang- og sykkelvei oGS7.

Felt A:

Adkomstvei oK7

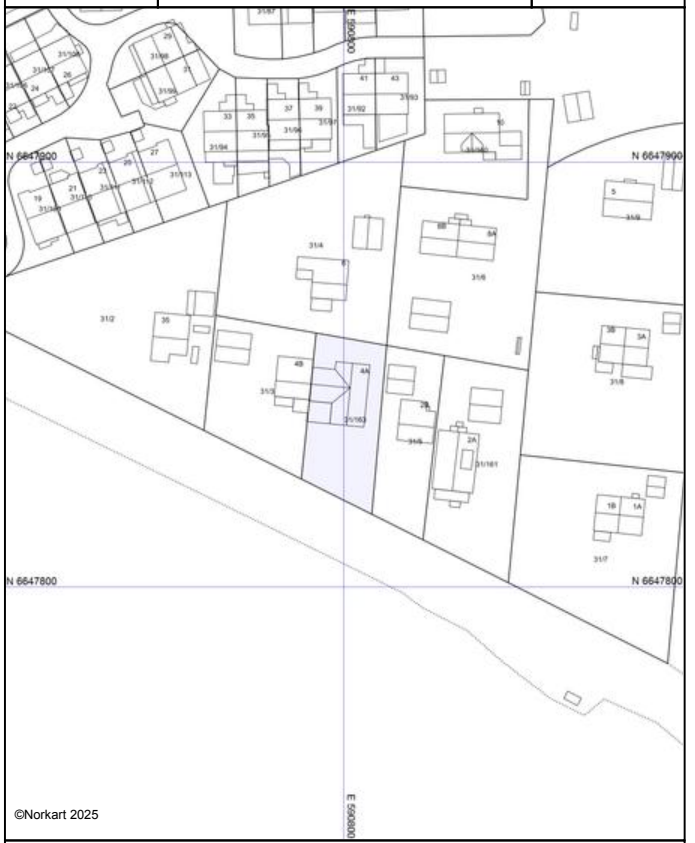
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/163
Adresse: Fossumbakken 4A
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 31/163
Adresse: Fossumbakken 4A
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

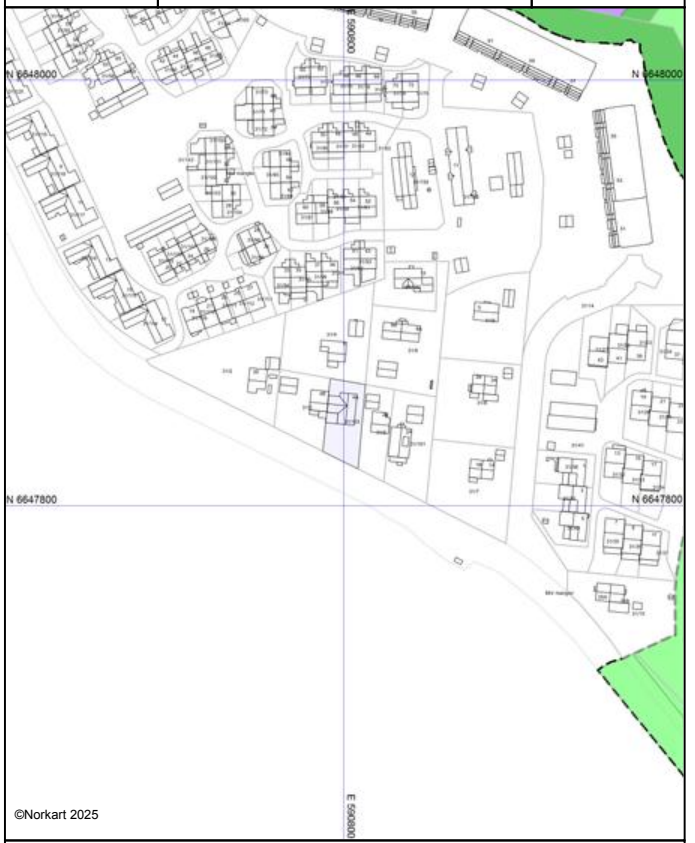
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 31/163
Adresse: Fossumbakken 4A
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Næringsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

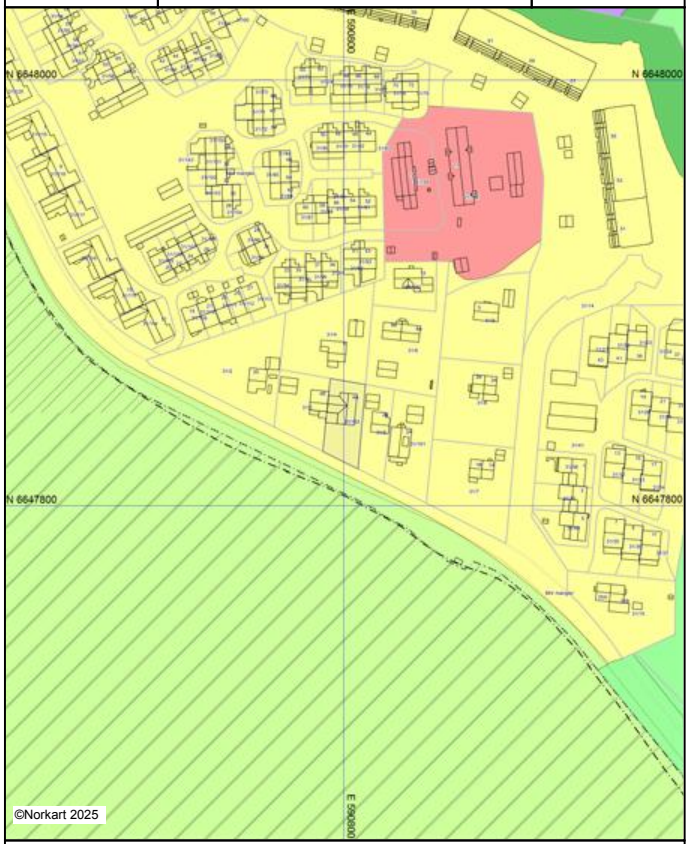
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/163
Adresse: Fossumbakken 4A
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

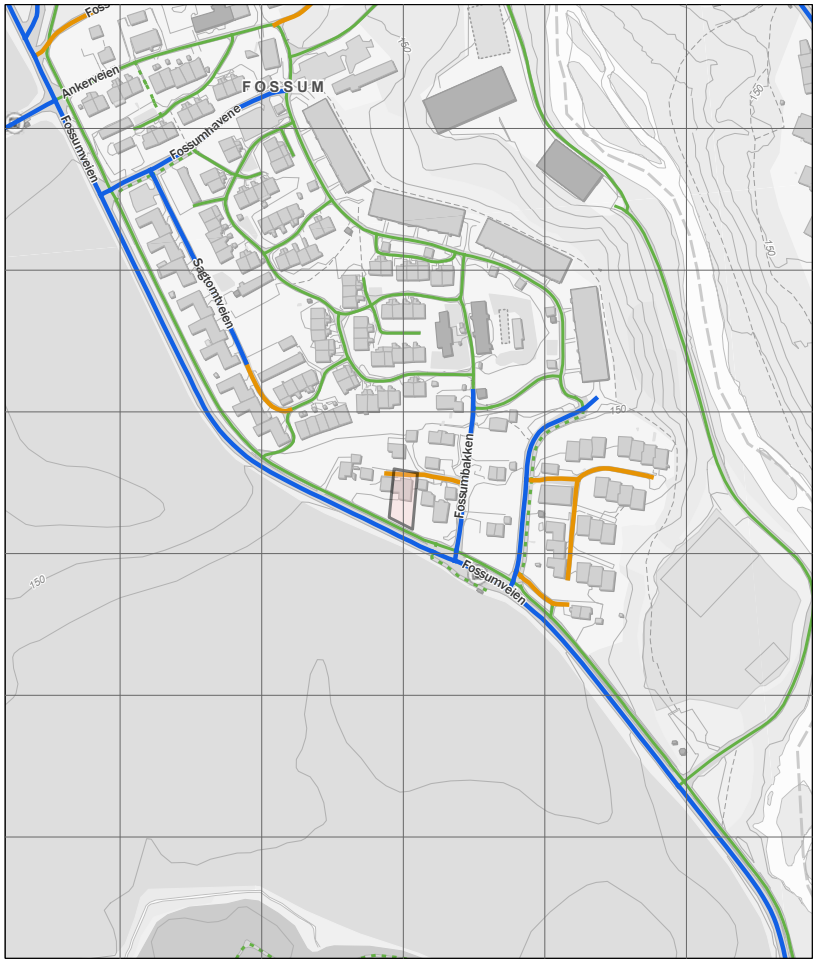
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/163/0/0
Adresse: Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/10/2025



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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 634 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969190 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969190)
Navn	FOSSUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Delarealer	**Delareal** 517 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E3
	Delareal 34 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	2012012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012012)
Navn	FOSSUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22137/4518998.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 25 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF3
	Delareal 58 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** oAV6

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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 129,67 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 152,92 kr
Sum	**13 876,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	552.00	1/1	0 %	552,00 kr
Forskudd vann 2025	15%	175 m3	27.84	1/1	0 %	4 872,26 kr
Forskudd avløp 2025	15%	175 m3	32.44	1/1	0 %	5 677,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**16 877,71 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
18762969	5457	22.05.2025	Årsavlesning - målt	179	22.05.2025
25900363	0	22.05.2025	Årsavlesning - målt	179	-

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 31/163		
Utskriftsdato	28.10.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 28.10.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossumbakken 4A, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90188953 (Avgiftsadresse: Fossumbakken 4a)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	04.05.2021	06.01.2023	Utført	Utført
1 etasje	1	04.05.2021	06.01.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	04.05.2021	06.01.2023	Utført	Utført
Kjellerstue	1	04.05.2021	06.01.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 163	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fossumbakken 4 A, gatenr 2089 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:**	1301	Østre Bærumsmarka 01
		Valgkrets:	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060302	Eiksmarka
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.09.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	633,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	230284	Haukvik Anne Fossumbakken 4 A, 1359 Eiksmarka	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	280284	Stiansen Einar Bertin Fossumbakken 4 A, 1359 Eiksmarka	1/2	Bosatt i Norge

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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/31/163	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/31/163	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	12.09.1989	Avgiver Mottaker	3201/31/3 3201/31/163	-634,0 634,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	21.07.1981 12.10.2023	Berørt Berørt Berørt

Berørt	3201/31/88	0,0
Berørt	3201/31/89	0,0
Berørt	3201/31/90	0,0
Berørt	3201/31/91	0,0
Berørt	3201/31/92	0,0
Berørt	3201/31/93	0,0
Berørt	3201/31/94	0,0
Berørt	3201/31/95	0,0
Berørt	3201/31/96	0,0
Berørt	3201/31/97	0,0
Berørt	3201/31/98	0,0
Berørt	3201/31/99	0,0
Berørt	3201/31/100	0,0
Berørt	3201/31/101	0,0
Berørt	3201/31/102	0,0
Berørt	3201/31/103	0,0
Berørt	3201/31/104	0,0
Berørt	3201/31/105	0,0
Berørt	3201/31/106	0,0
Berørt	3201/31/107	0,0
Berørt	3201/31/108	0,0
Berørt	3201/31/109	0,0
Berørt	3201/31/110	0,0
Berørt	3201/31/111	0,0
Berørt	3201/31/112	0,0
Berørt	3201/31/113	0,0
Berørt	3201/31/114	0,0
Berørt	3201/31/115	0,0
Berørt	3201/31/116	0,0
Berørt	3201/31/117	0,0
Berørt	3201/31/118	0,0
Berørt	3201/31/119	0,0
Berørt	3201/31/120	0,0
Berørt	3201/31/121	0,0
Berørt	3201/31/122	0,0
Berørt	3201/31/143	0,0
Berørt	3201/31/144	0,0
Berørt	3201/31/152	0,0
Berørt	3201/31/159	0,0
Berørt	3201/31/160	0,0
Berørt	3201/31/161	0,0
Berørt	3201/31/163	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fossumbakken 4 A	Bolig	238,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	238,0	Igangset.till.:	08.07.1985
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	238,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.04.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6661963			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		119,0		119,0			
H01	1	119,0		119,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



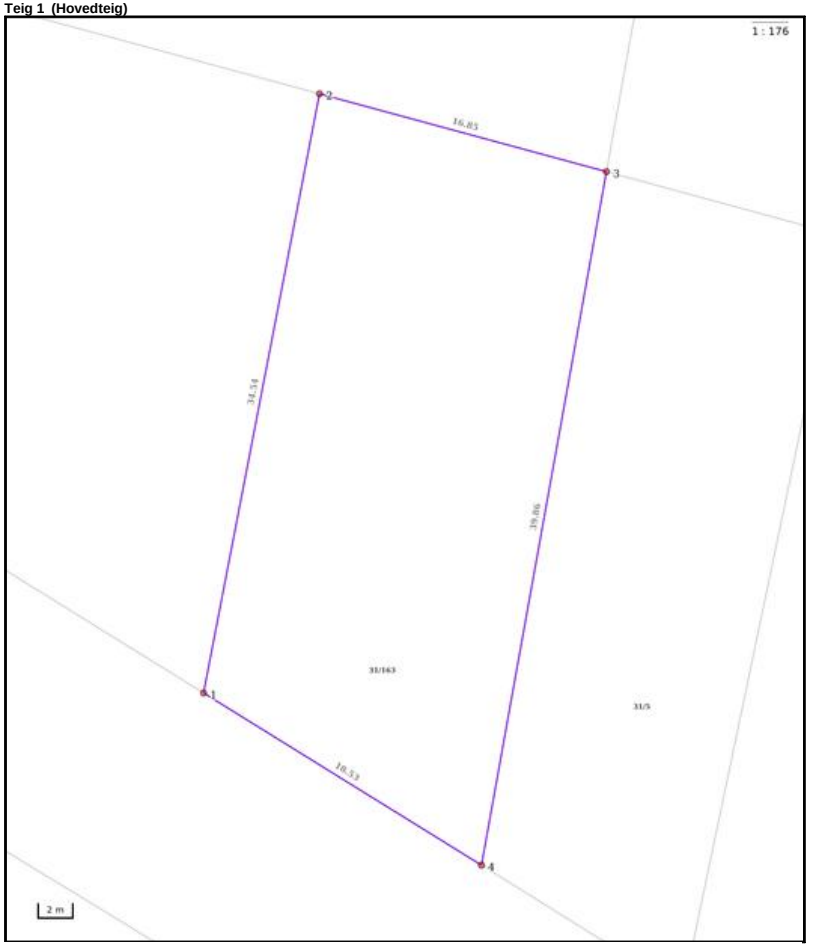
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 633,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

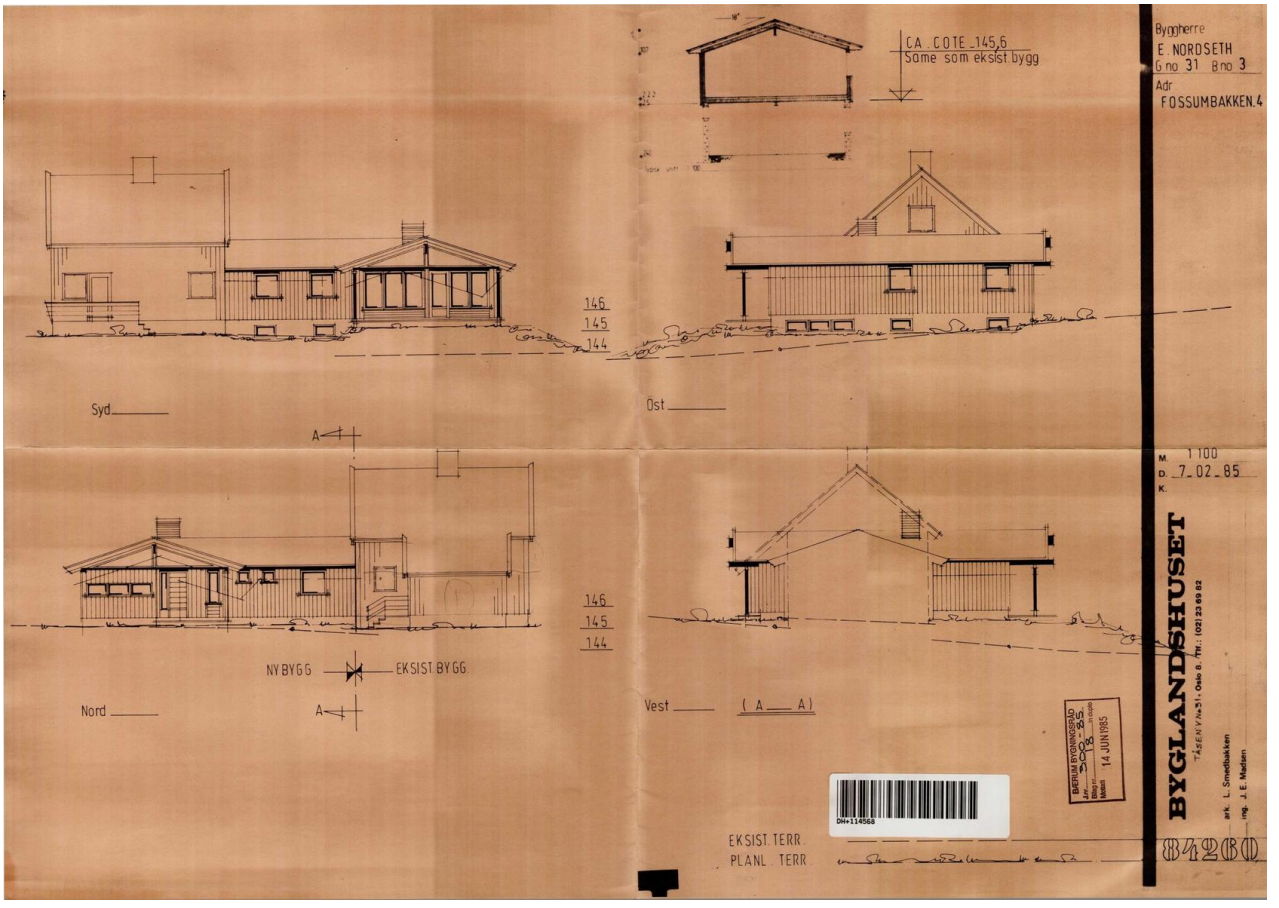
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 825,45	590 790,00	34,54m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 859,81	590 793,48	16,85m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 856,89	590 810,08	39,86m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 817,18	590 806,58	18,53m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

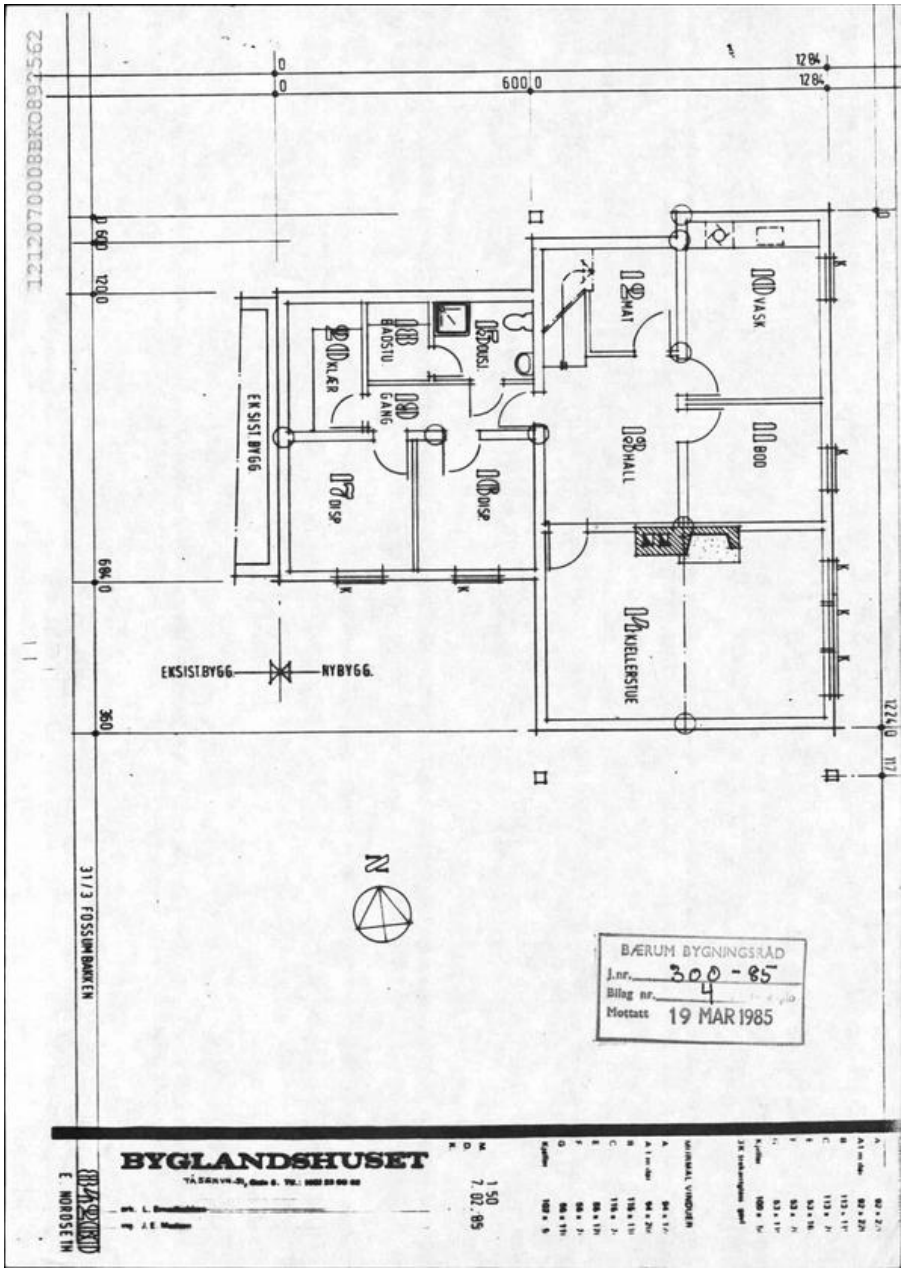
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


CA. COTE 145,6
Same som eksist bygg
146
145
144
Syd
Øst
A
NY BYGG
EKSIST BYGG
Nord
Vest
(A A)
EKSIST TERR.
PLANL TERR.
Byggherre
E. NORDSETH
Gno 31 Bno 3
Adr
FOSSUMBAKKEN 4
M 1:100
D. 7.02.85
K.
BYGLANDSHUSET
TÅSEN Vn 31 · Oslo 8 · Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
BERUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 508/85
Dato 14 JUN 1985
DM-114568
84280

EKSIST HUS
SOV 10.2
BAD
GANG
SOV 7.4
SOV 12.2
TV STUE 13.1
SPISE
STUE 43.7
EKSIST BYGG.
NY BYGG.
N
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 309-85
Bilag nr. 3
Mottatt 19 MAR 1985
BYGLANDSHUSET
TÅSENVN. 31
1:50
7.02.85


12120700088KD897562
600,0
1284
1200
690
360
1224,0
EKSISTBYGG
NYBYGG.
12 MAI
VASK
BAD/STU
GANG
KLÆR
DUSJ
HALL
STUE
KJELLERSTUE
N
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 300-85
Bilag nr. 4
Mottatt 19 MAR 1985
BYGLANDSHUSET
31/3 FOSSUMBAKKEN
E NORDSEN
1:50
7.02.85

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

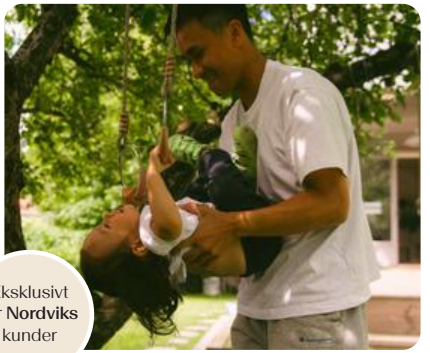
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0514/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fossumbakken 4A 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 31, bnr 163 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no