NORDVIK

Orkideveien 18

3 soverom | 182 kvm | Enebolig



Velkommen til

Orkideveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Nabolagsprofil
10	Om boligen
23	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
92	Bilder
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og velholdt enebolig o/3 plan! U.etg m/ egen inngang! Garasje - Flotte uteplasser - Naturskjønne Omgivelser!

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 340,-**
Totalpris	**10 753 340,-**
BRA-i	**182 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Dette er en innholdsrik enebolig med mange kvaliteter! Boligen rommer bl.a. stor stue med peis, moderne separat kjøkken, to bad, tre soverom og mye lagringsplass! Det er også innredet u.etg med egen inngang.
Tomten grenser til et skogholt, og ligger i rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen har en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket, stille og veletablert boligområde.
Fra boligen er det kort gange til Vøyenenga senter, samt nærhet til flere barnehager, skoler og kollektivtilbud.

Verdt å merke seg:
- Innholdsrik og moderne enebolig
- Innredet u.etg med egen inngang
- Garasje og biloppstillingsplass
- Flotte uteplasser og skjermet hage
- Lekkert Blum-kjøkken fra 2017
- Tre gode soverom m/skap
- Familievennlig beliggenhet

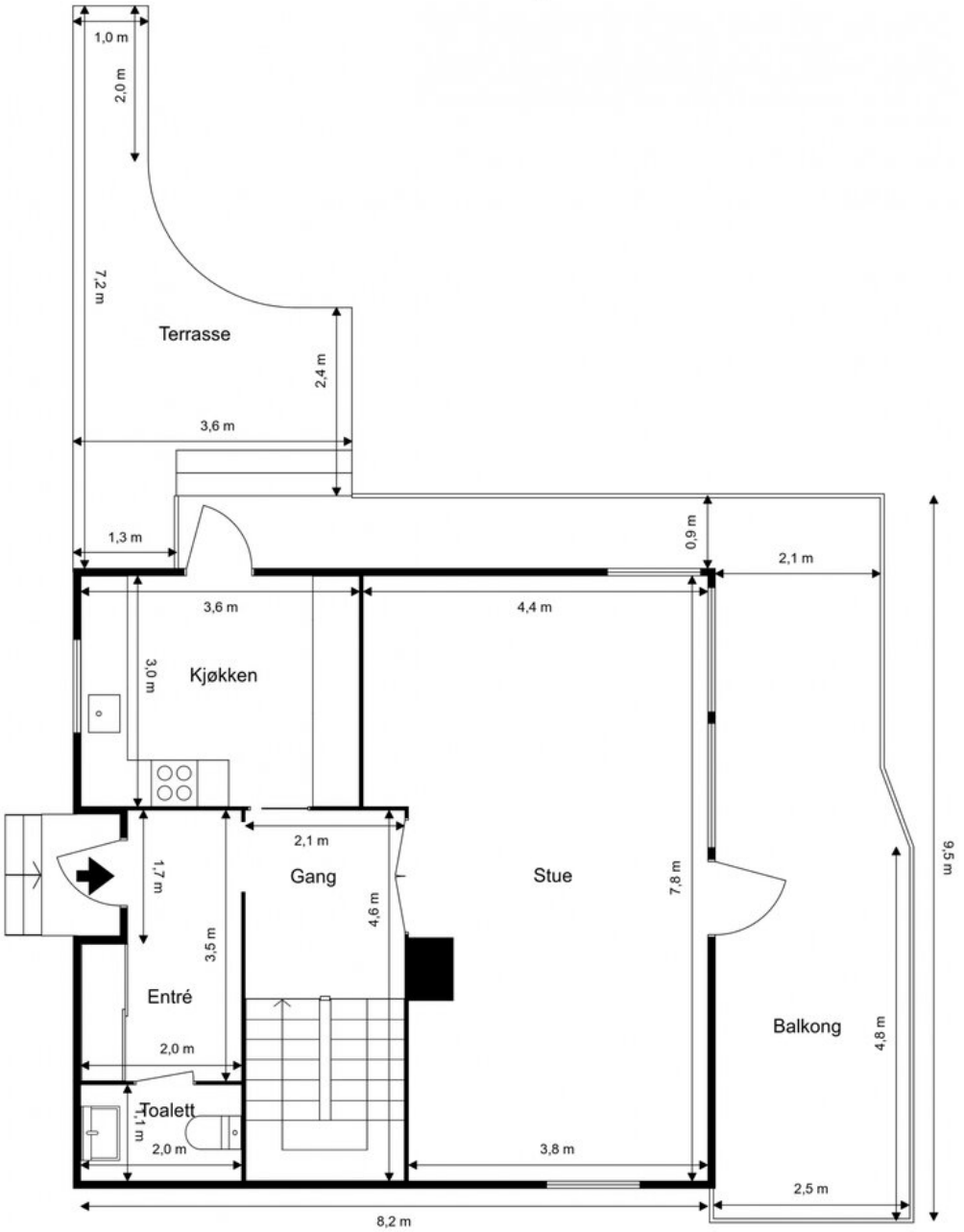
Velkommen til visning!

Planløsning

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

Orkideveien 18, 1339 Vøyenenga

1. Etasje

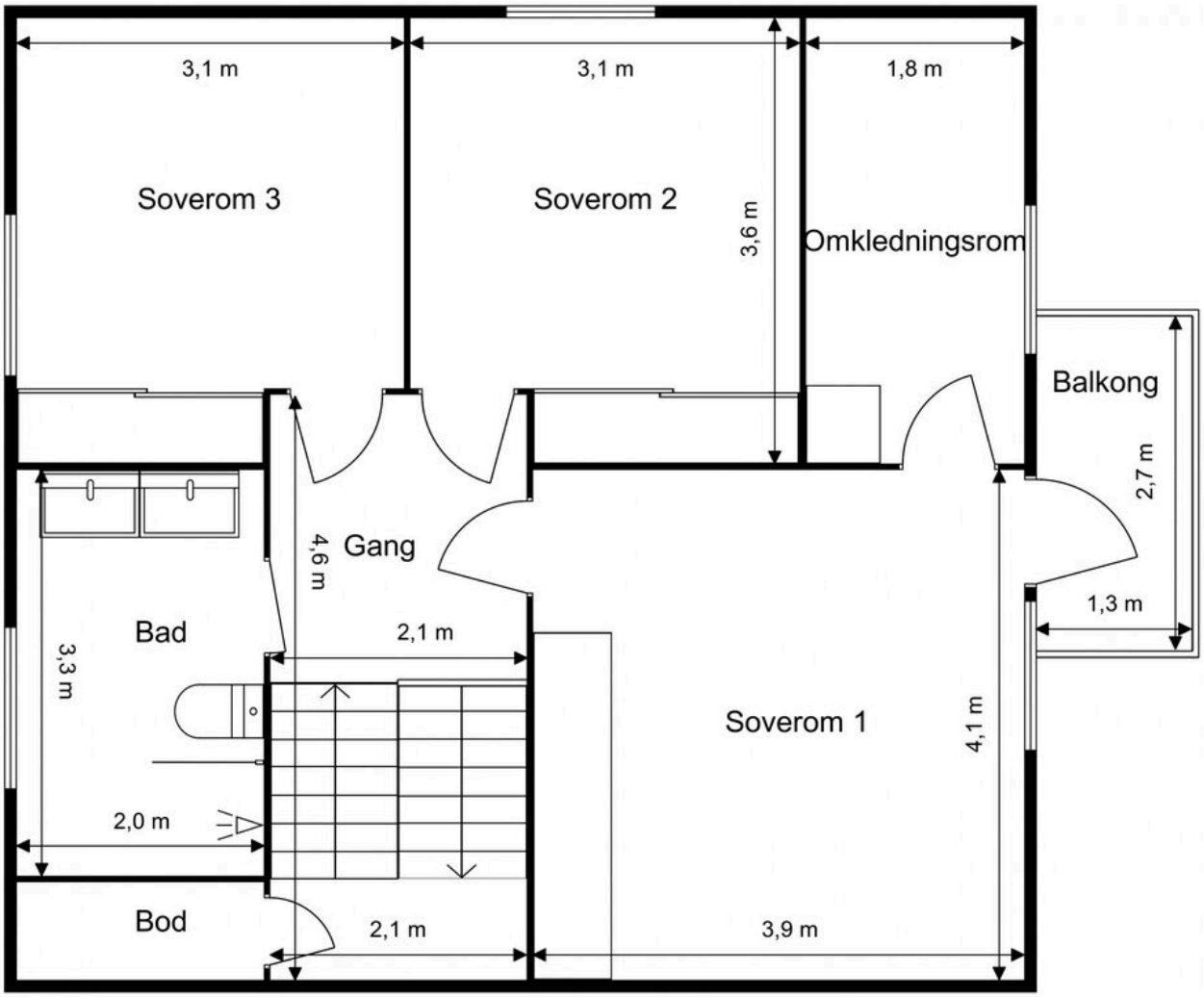


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Orkideveien 18, 1339 Vøyenenga
2. Etasje



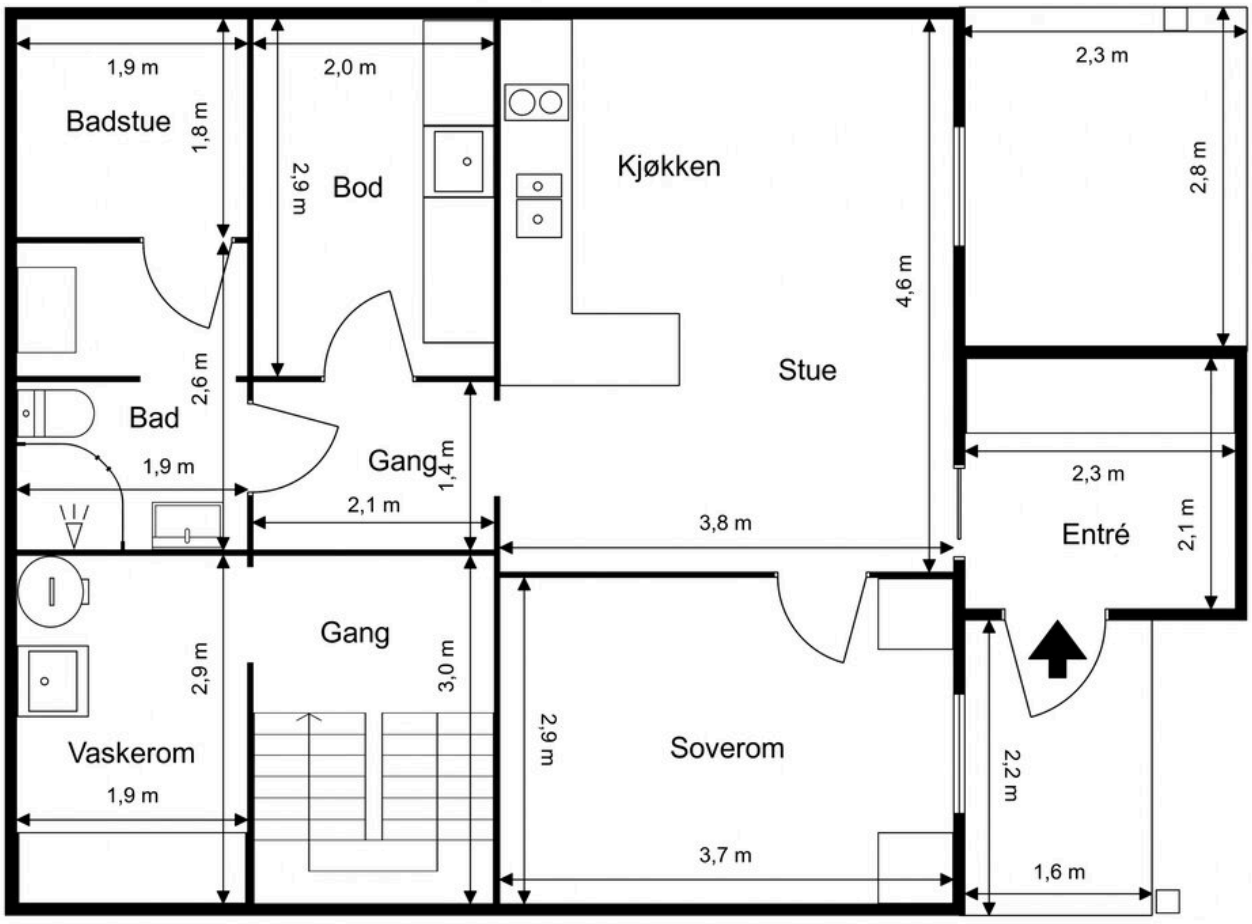
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Orkideveien 18, 1339 Vøyenenga
U. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Orkideveien 18

Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 328 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	6 min 2.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 4.5 km

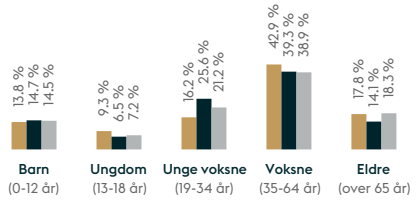
Offentlig transport

Brennejordet Linje 204	2 min 0.2 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.2 km
Slependen stasjon Linje L1	12 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 1.6 km
Hornienga Fus barnehage (1-5 å... 170 barn	18 min 1.6 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 30 barn	20 min 1.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tyttebærstien balløkke	22 min
Vøyenenga	19 min
Nonstop Fitness	16 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	18 min

«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0094/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA
Gnr 77, bnr 292 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 306 (ideell andel 1/20) i Bærum kommune

Selgere
Agnieszka Zofia Pieszczoch
Ryszard Pieszczoch

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 773 040,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, trapperom, vaskerom, bod, samt bodareal innredet som bad, badstue, stue, soverom, gang og entré
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, toalett, gang, trapperom, kjøkken og stue
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, trapperom, bad, innvendig bod, 3 soverom, walk in closet
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Uthus (paviljong)
Total BRA: 9 kvm.

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 65 m². Gang, trapperom, vaskerom, bad, badstue, innvendig bod, stue, soverom, gang og entré
1. etasje BRA-i 63 m². Entré, toalett, gang, trapperom, kjøkken og stue
2. etasje BRA-i 54 m². Gang, trapperom, bad, innvendig bod, 3 soverom, Walk in closet

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en svært romslig entré og gang, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er praktiske fliser på gulvet, samt downlights i himlingen.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har svært generøse vindusflater, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra vinduene er det fint utsyn mot de frodige omgivelsene. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I stuen er det tilkoblet en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig uteplass. Her ute er det god plass til både loungemøbler og sittegruppe, samt grill. Uteplassen er vendt ut mot et skjermet skogholt, med fint grønt utsyn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har en lekker og moderne innredning fra Blum fra 2017. Skapene har kremfargede fronter i slett utførelse med avrundende kanter og krummede håndtak. Det er satt inn benkeplate i 30mm svart granitt, nedsenket og overlimt kjøkkenvask i grå kompositt fra Franke med ettgreps blandebatteri med fleksibel tut. Videre har kjøkkenet integrert kjøleskap, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon, kaffemaskin og stekeovn. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom veggen.

Fra kjøkkenet er det dør ut til terrasseplatting, som er tilknyttet både balkongen utenfor stue samt hagen. I hagen er det blitt etablert en overbygget terrasseplatting med plass til spisebord.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et toalettrom. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, samt servant med underskuff.

2. ETASJE
Gang/trapperom:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Fra trappen er det inngang til en smart innvendig bod med lagringsplass. Herfra er det inngang til et bad, samt tre soverom.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2017. Rommet har flis på gulv med nedsenket parti i dusjen, flis på vegger samt malte takflater. Rommet har gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med to servanter med underskuffer, vegghengte speilskap med belysning, vegghengt vannklosett, samt et romslig dusjhjørne med glassvegg. På veggen er det montert håndkletørker.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra hovedsoverommet er det inngang til et smart omkledningsrom med mye ekstra plass! I tillegg er det utgang til en koselig balkong, med plass til bord og stoler. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Begge disse soverommene har også skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJELLER
Kjelleretasjen har egen inngang og er i dag innredet som kjøkken, stue, soverom og bad. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Vaskerom:
Fra trappen ned til kjelleren er det inngang til et vaskerom. Her er det opplegg for vaskemaskin, samt montert varmtvannsbereder. I rommet er det også skap for oppbevaring, utslagsvask med underskap samt tørkeanretninger i himlingen.

Entré og gang:
Det er blitt etablert en entré fra bakkeplan, med inngang til en separat del av boligen. Denne delen har blitt utleid, men det påpekes at arealet ikke kan lovlig leies ut uten søknad om bruksendring og godkjenning hos kommunen.

Denne delen er blitt innredet med stue-/kjøkkenløsning, rom som benyttes som soverom, samt bad med badstue. I tillegg er det tilgang til en romslig innvendig bod med mye lagringsplass.

Parkering
Parkering i garasje, samt plass til biloppstilling på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
Generelt oppgradert, pusset opp 1 og 2 etasje, nytt kjøkken med skreddsydde møbler og innebygde hvitevarer, alle møbler (tv løsning, sjenker, skyvegarderober, kommoder) i alle rom er skredsydde etter mål, nye fliser på WC i 1 etasje, nye gulv med varme, nye trapper, nytt bad i 2 etasje, nesten alle vidnuer er byttet ut, ny peis, huset malt utvendig, ny terrassegulv, i kjeller er det stua gjort om til stue med åpen kjøkkenløsning, og vaskerom av boden.

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: Grota Bygg AS. Badet i 2.etasje ble totalrenovert i 2017/2018. Nye fliser på WC i 1. etasje lagt. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og

beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS, ny sluk og sveismembran på badet i 2.etasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS. se tilstandsrapport for mer info.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS. - vedlikeholdsarbeider og både små reparasjoner og større jobber som tilbygg av inngangspartien nede. Taket ble ikke reparert, kun vedlikeholdt. Fasade ble malt i 2016, pipe ikke rørt, byttet peis i stuen (peis er ikke godkjent, vi kan fjerne den hvis ønskelig). Terrasse- ny og utvidet i 2015. Garasjen- lettvegg satt inn og isolert en del, som ble til en bod.

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: Elservice Marius Næss. Modersisert el. installasjon og sikringstavle. Nytt belysningsanlegg i 1 og deler av 2.etasje- badet. Nye varmekabler i 1 etasje og på badet i 2.etasje. Ny strømundermåler i hybelen. Enkelte stikkontakter og brytere er byttet ut.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Vi mener å ha utført el.sjekk for noen åre tilbake og samt utført nødvendige oppgraderinger etter kontroll. Husker ikke helt når.

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: Grota Bygg AS. Nye rør i rør på kjøkken og badet i 2.etasje.

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: Grota Bygg AS. Tilbygg av inngangparti nede i underetasjen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er generelt godt veldikehold og vi har utført flere små og større jobber. Hele 1. etasjen er toatalternovert i 2017/2018, 2. og underetasjen delvis renovert. De fleste vinduene er byttet ut, nye trapper montert, nye gulv, malt. Kjøkkentet og de aller fleste møblene er skreddsydde ettter mål.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Vi har etablert hybelleilighet i kjeller, romene er ikke bruksendret i kommunen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Enebolig med sokkelleilighet i U-etg. er oppført i to etasjer over Underetasje. Grunnmur er oppført i betong og påforet med porebetong som syporex eller lignende på innsiden. Vegg i U-etg. mot det fri er oppført i bindingsverk og kledd med liggende kledning. Gulv i underetasjen er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er utført som bjelkelag.

Vinduer:
Vinduer er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Flere vinduer har blitt skiftet og det registreres at vinduer og terrassedører er fra 2008, 2015 og 2018

Dører:
Ytterdørene er isolerte. Ytterdør er fra 2017

Trapper:
Det er en innvendig tretrapp i eik med åpne trinn og rekkverk i glass.

Balkong/terrasse:
Det er etablert en syd-vestvendt balkong i 2. etasje i tre. Det er etablert en syd-vestvendt balkong i syd-vestvendt og syd-østvendt balkong/terrasse i 1.etasje i treverk. I Underetasjen er det etablert to syd-vestvendt markterrasser i impregnert trevirke.

VVS-installasjoner:
Varmtvannsbereder plassert på gulv i vaskerom. Fra 2004, 300 liter.
Vanneledninger: Kobber, Rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett.
Type avløpsrør: Plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, baderom og toalett.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 og 2025. Dokumentasjon og samsvarserklæring

fra elektrofirma er fremlagt.

Lovlighet:
Det er etablert en selvstendig boenhet i U-etg. som ikke er byggemeldt og godkjent. Direkteforbindelse med hoveddel er sperret. Ved etablering av separat boenhet i u-etg. ble en side av dør i gangen sperret. Skyvedør er beholdt på siden mot hovebolig. En slik utforming av brannskille er mangelfull.

Garasje:
Garasjen er oppført med ubehandlet plate på mark og vegg og tak konstruksjon i tre. Garasjevegger er kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med takstein i betong. Garasjen er utstyr med garasjeport med elektrisk portåpner. Det er en sidedør. Det er etablert en bod innerst i garasjen, samt hems.

Uthus (paviljong):
Paviljongen er bygget som en åpen konstruksjon med søyler og tak over. Tre av sidene er kledd med åpne spiler og en side er åpen. Gulvet er et terrassegulv/ platting. Det er etablert en utepeis/grill i paviljongen. Konstruksjonen virker som ikke ferdig utført, med manglende avslutninger på tak og vegger. Tak konstruksjon virker underdimensjonert for å bære snølast. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad på bygningen siden den bærer preg av midlertidig/ ikke ferdigstilt konstruksjon.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg.: Råteskader. Det registreres råteskadde i enkelte bord på rekkverk. Råtne bord på rekkverket mister feste og styrke og kan lett knekke eller falle av og danne store åpninger i rekkverket, noe som gjør balkongen ikke sikret. Skadde bord anbefales skiftet og rekkverket utbedret. Overflatebehandling må påregnes. Kostnadsestimat Under 20 000

Våtrom: Bad i U.etg. i sokkelleilighet - Våtrom: Manglende menmbran. Badet må totalrenoveres. Konsekvens av manglende tettesjikt/ membran er at rennende vann og fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og gjøre skader i form av råteskader, mugg, sopp, lukt, svekke bæreevne, lekkasje i tilliggende rom. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Våtrom: Vaskerom i U.etg. - Våtrom: Manglende membran. Vaskerommet må totalrenoveres. Konsekvens av manglende tettesjikt/ membran er at rennende vann og fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og gjøre skader i form av råteskader, mugg, sopp, lukt, svekke bæreevne, lekkasje i tilliggende rom. Kostnadsestimat 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Alder og usikker restlevetid. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det er ikke montert kantlist på knotteplast og stedvis er jord og grus dekt over toppen av knotteplast. Det er observert partier med dårlig fall på terrenget.

Rom under terreng: Misfarging i nederste del av grunnmur. Siden det var observert jordmasse mellom grunnmur og knotteplast, noe som gjør at overflatevann lett kan renne bak knotteplast, samt misfarging på nederste del av grunnmuren i bod, ble det foretatt fuktsøk i innvendig konstruksjon. Grunnet at grunnmur/ yttervegg mot terreng er utført i betong og forblendet med porebetong på innsiden, ble hulltaking utført i tilstøtende lettvegg nærmest grunnmuren. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill ble det ikke registrert skadelig
fuktverdier (det ble registrert 12,8% vektprosent). Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Det bemerkes at vinteren har vært kald og tør med lite snø og det har vært lite nedbør på vårpart, noe som kan være årsak til målte verdier.

Balkong, terrasse, platting: Balkong i 1.etg. og platting ved U.etg.: Skjevheter på markterrasse. Det er synlige skjevheter i gulv til markterrasse ved U-etg. Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Vinduer og dører: Alder. Det registreres ett punktert glass i stuen i 1.etg. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens. Med bakgrunn i alder (alder over 35 år) vil det være risiko for at flere vinduer vil punktere.

Yttervegger: Råteskader, lufting. Det registreres stedvis råte i trekledning, hjørnekasser og vindskier. Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Råteskader fører til at kledningen blir utett og mister funksjon for å beskytte konstruksjon mot nedbør og fukt.

Skorstein over tak: Alder og mosegroing. Det registreres mosegroing på beslag rundt skorstein. Beslaget har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon.

Taktekking: Alder, mose. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Kjøkken: 1.etg. Hovedkjøkken - Overflater og innredning: Mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Kjøkken: U-etg. Kjøkken i sokkelleilighet - Overflater og innredning: Mangler lekkasjesikring og komfyrvakt.

Toalettrom: Manglende drensåpning under cisterne. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd cisterne og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Drensåpning hjelper til at lekkasjevann fra cisterne, vil bli oppdaget raskt og tiltak foretatt. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Avløpsrør: Drypp fra rør. Det er observert drypp fra avløpsrør under kjøkkenvask i sokkelleilighet.

Vannledninger: Stoppekraner er harde. Hovedstoppekran til hele boligen er plassert ved vannmåler på vaskerommet i U-etg. Stoppekraner for 1. og 2. etg. er plassert i fordelerskap i vaskerommet i U-etg. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Stoppekraner under kjøkkenvask i sokkelleilighet er hard å skru av og på ved funksjonstest.

Varmtvannsbereder: Alder. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon: Ingen tilluft utover åpning av vindu. Opprinnelig var det installert mekanisk ventilasjon i boligen med elektrisk avtrekksvifte på kaldtloft. Av visse årsaker, ble den avkoblet, slik at det nå er naturlig/ oppdrifts ventilasjon i boligen med avtrekkskanaler til kaldtloft og luker på vegg. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer var vanlig løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Det registreres at vinduer som ble skiftet i senere tid, ikke har ventiler. Med dette er det flere rom som ikke har ventilasjon (tilførsel av frisk luft) utover å åpne vindu.

Våtrom: Bad i 2.etg. - Overflater: Dør er plassert i våtsone. Enkelte flis er skadet/ sprukket. Det er misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusjen.

Våtrom: Bad i 2.etg. - Sanitærutstyr: Avskalling av maling på innredningen. Det er fuktskader, trolig pga. vannsøl, på sidene til baderomsinnredning.

Badstue: Manglende dokumentasjon. Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader. Lufteluke mot innvendig bod er sperret. Det er ikke forelagt dokumentasjon på oppbygging av badstue.

Garasje: Skader på panel. Det registreres råteskader på enkelte kledningsbord og vindskier. Garasjeport fungerer ved enkel test.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
- TV i stuen
- Kommode i gangen

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Underetasjen i boligen er ikke godkjent som rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Oppvarming er via elektriske panelovner og gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 26 000 kWh (inkl hybel- der brukes ca.7500kWh, det fins egen måler i hybelen).
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 8 633,22 kr
Feiing 392,04 kr
Renovasjon 5 384,28 kr
Vann 7 386,96 kr
Sum 21 796,50 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 700,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 049,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 379 473,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 517 892,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 32584736

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber 1049kr/mnd. Det er også mulighet for oppkobling av Telenor, man må selv grave inn fibernett fra veien inntil husveggen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 458 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en skjermet og frodig tomt på 458,60 m^2. Asfaltert gårdsplass, med tilknytning til inngangsparti, biloppstilingsplass og garasje. Hagen har gressplen, trær og hekker, samt øvrig beplantning. Tomten grenser til et skogholt, og ligger i rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Orkideveien 18 har en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket, stille og veletablert boligområde.

Aktivitet og fritid:
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpinsenter og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jorbru på Skui, eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover i Vestmarka. Det er også kort vei til Ståvivann med bade- og fiskemuligheter. Våren 2023 åpnet en ny aktivitetspark Vøyen Aktiv, som inneholder skatepark, pumptrack og treningsfasiliteter. Bærum idrettspark med svømmehall, isbaner og det meste av fasiliteter er 5 minutter unna på sykkel. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg andre fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. rulleskibane,

skøytebaner og fotballbaner, ridesentre, golfbaner m.m. Fine stier og turmuligheter langs Sandvikselven, ned til Sandvika. Fra Sandvika er det bl.a. kyststi som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort spasertur fra Sandvika sentrum til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.

Servicetilbud:
Fra boligen er det ca 1,5 km til Vøyenenga senter med bl.a. Rema1000 og Kiwi, sushirestaurant, kafe, legesenter, tannlege, frisør m.m. Det er 1,6 km til Rykkin Senter. Ellers er det kort vei til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra boligen er det kort vei til flere kulturtilbud som f.eks Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og overnattingstilbud for besøkende. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 2 minutters gange til bussholdeplassen Brennejordet. Fra Ståviveien, en femten minutters gåtur, går bussen til Sandvika. Til Sandvika tar det ca. 12 minutter med buss. Her finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog.

Skoler og barnehager:
Rykkin skole (1.-7. trinn) ligger ca 1,9 km fra boligen. Videre er det ca 2,5 km til Bryn og Hammerbakken skole. Det er 1,7 km til Vøyenenga ungdomsskole. Nærmeste Videregående skole er Rosenvilde VGS og Dønski VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Berger barnehage, Hornienga Fus barnehage, Ståvi barnehage og Grindstuveien barnehage.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Brennejordet - 0.2 km

T-bane:
Kolsås - 3.2 km

Tog:
Slependen stasjon - 5.8 km

Skoler og barnehager
Barnehage:
Berger barnehage (1-5 år) - 1.6 km
Hornienga Fus barnehage (1-5) - 1.6 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage - 1.7 km

Skole:
Rykkinn skole (1-7 kl.) 1.9 km
Bryn og Hammerbakken skole - 2.6 km
Skui skole (1-7 kl.) - 3 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) - 1.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud - 2.9 km
Rosenvilde videregående skole - 3.8 km
Dønski videregående skole - 4.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.05.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Ved befaring den 14.5.87 var det følgende å bemerke:
1. Terrenget må gis fal 1 ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.
2. Søppelstativ må anskaffes og plasseres som bestemt i renovasjonsvedtektene for Bærum.
3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.
4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens§ 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
5. Bygget må utstyres med husbrannstige. Stigen skal rekke til øverste vindu og over takskjegg, jfr. "Alminnelige approbasjons betingelser for bygge arbeider i Bærum", del 3 pkt. 1 .
6. Gulv foran peis må dekkes med en forskriftsmessig plate, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:232.
7. Forskriftsmessige røykvarsler må monteres, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.
8. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement 11 av 10. desember 1973.
9. Isolasjon på loft må ettersees og rettes. Det må isoleres bedre i gavler, jfr. plan og bygningslovens§ 77.
10. Eierskifte må straks meldes til bygningsvesenet, jfr. plan- og bygningslovens§ 97.
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.8.87.

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

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

Det foreligger ferdigattest for sikring av skråning etter jordskred på eiendommen datert 16.06.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 2. etasje er det blitt etablert et omkledningsrom i deler av opprinnelig soverom. Det er blitt påbygget en entré i underetasjen, dette tilbygget foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for. Rommene i kjelleretasjen, som i dag er blitt innredet som kjøkken, stue, soverom og bad, oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som rom for varig opphold. Hele etasjen er godkjent som bodareal, og må søkes bruksendret for å lovlig kunne benyttes som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av garasje på eiendommen.

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

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, industri/lager, park, område for jorde/skogbruk, kjørevei mm.

Reguleringsplan: RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
- Delareal 459 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B1+B2

Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
- Delareal 459 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Eiendommen grenser inntil et område med flomfare.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

Huset ligger i et område som av kommunen er definert som kvikkleiresone (lav faregrad).

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 77, bnr. 47 i Bærum kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1944/2006-1/100 16.06.1944 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 2006 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger

boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

1967/4949-1/100 08.08.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser

1971/4241-2/100 04.06.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1971/8103-1/100 08.10.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1981/1834-2/100 28.01.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 268
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 269
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 270
Kommentar: Nærværende parsell har rett til adkomstvei over gnr. 77, bnr. 47 fra Brenneveien langs søndre grense av eiendommen gnr. 77, bnr. 91 og 92 mot å delta i vedlikehold, herunder snøbrøyting, i samme utstrekning og på lik linje med de øvrige brukere av veien. Dersom vedlikeholdet ikke utføres har de øvrige brukere krav på refusjon av en forholdsmessig del av utgiftene ved vedlikeholdet. Rett til vederlagsfri tilknytning til vann- og kloakkledninger forbeholdes for gnr. 77, bnr. 47 eller parseller utskilt fra denne eiendom mot å delta i felles drifts- og vedlikeholdsutgifter.

1985/34740-1/100 28.10.1985 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommen, gnr. 77, bnr. 47 i Bærum. Ledningsanlegget legges slik som vist på tegning nr. 603-1 fra Viksmoen & Rasmussen, dog med adgang til mindre justeringer. En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter eller à foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet. Ledningsanlegget skal overtas av Bærum vann- og kloakkvesen. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene. Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

1986/10456-1/100 07.04.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 77, bnr. 47 vedtar for seg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement med forskrifter som til enhver tid gjelder.

1986/15261-1/100 27.05.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggearbeid
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 77, bnr. 47 erklærer som bindende for seg og senere eiere at det for det byggearbeidet som Bærum bygningsråd i møte godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting osv. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

1986/15262-1/100 27.05.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 77, bnr. 47 vedtar for seg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement med forskrifter som til enhver tid gjelder.

1986/20668-1/100 11.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 77, bnr. 47 i Bærum tillater herved Bærum energiverk eller dets rettsgyldige etterfølgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum energiverks tegning nr. 4-2114-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon. Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov. Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Hovedbølets rettigheter:
1981/1834-3/100 28.01.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 268
Med flere bestemmelser
Kommentar: Ikke relevant.

1981/1835-2/100 28.01.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 269
Med flere bestemmelser
Kommentar: Ikke relevant.

1981/1836-2/100 28.01.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 77 BNR: 270
Kommentar: Ikke relevant.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 250,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto - Dag, kveld og drone (Faktura til selger) kr. 12 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Faktura til selger) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 200 240,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 08.05.2026
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert
- Reguleringsplankart, datert 27.04.2026
- Kommuneplankart, datert 27.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 19.05.1987
- Ferdigattest, datert 16.06.2003
- Byggemeldte tegninger, datert 14.12.1984
- Servitutter

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 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41234540

Megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Orkideveien 18
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Enebolig BRA:	182 m^2
Enebolig BRA-i:	182 m^2
Sum alle bygg BRA:	207 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	182 m^2
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	17	2	0

Supertakst

GNR: 77 BNR: 292

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Orkideveien 18
1339 Vøyenenga

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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42463

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i U.etg. i sokkelleilighet - Våtrom	Manglende tettesjikt
Våtrom: Vaskerom i U.etg. - Våtrom	Manglende membran

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og usikker restlevetid.
Rom under terreng	Misfarging i nederste del av grunnmur
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg.	Alder og usikker restlevetid.
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 1.etg. og platting ved U.etg.	Skjevheter på markterrasse
Vinduer og dører	Alder, harde tettelister
Yttervegger	Manglende lufting, stedvis råteskade
Skorstein over tak	Alder og mosegroing
Taktekking	Alder, mose
Kjøkken: 1.etg. Hovedkjøkken - Overflater og innredning	Mangler lekkasjesikring
Kjøkken: U-etg. Kjøkken i sokkelleilighet - Overflater og innredning	Mangler lekkasjesikring og komfyrvakt
Toalettrom	Naturlig ventilasjon
Vannledninger	Stoppekraner er harde
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Ingen tilluft utover åpning av vindu i enkelte rom.
Våtrom: Bad i 2.etg. - Overflater	Skadet flis
Badstue	Manglende dokumentasjon
Garasje	Mose på tak

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en selvstendig boenhet i U-etg. som ikke er byggemeldt og godkjent. Direkteforbindelse med hoveddel er sperret.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ved etablering av separat boenhet i u-etg. ble en side av dør i gangen sperret. Skyvedør er beholdt på siden mot hovebolig. En slik utforming av brannskille vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Horisontal avstand mellom rekkverk og gulv til balkong i 2.etg. er større enn dagens regelverk tillater. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.5.2026	**11.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ryszard Pieszczoch**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Agnieszka Pieszczoch**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som én bolig.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved byggesøknadstidspunktet).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Boligen er fra 80-tallet og det er lite informasjon om vedlikehold og boligen generelt.
Tilstandsgrad 2 (TG 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.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens 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 tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Orkideveien 18, 1339 Vøyenenga**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**292**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987** - Ferdigattest						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med sokkelleilighet i U-etg. er oppført i to etasjer over Underetasje. Grunnmur er oppført i betong og påforet med porebetong som syporex eller lignende på innsiden. Vegg i U-etg. mot det fri er oppført i bindingsverk og kledd med liggende kledning. Gulv i underetasjen er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er utført som bjelkelag. Vinduer er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Ytterdørene er isolerte. Loftet er et kaldtloft. Det er en innvendig tretrapp i eik med åpne trinn og rekkverk i glass.
Boligen inneholder:
U. etasje: Gang og vaskerom.
U. etasje (sokkelleilighet): Entré, stue, kjøkken, soverom, gang, bad, badstu, innvendig bod.

1. etasje: Entré, toalett, gang, kjøkken, stue.
2. etasje: 3 soverom, bad, omkledningsrom, gang og bod med lav høyde.
Høyeste romhøyde ble målt i gang i 2.etg. til ca. 2,38m
Laveste høyde ble målt på soverom 3 i 2.etg. til ca. 0,64m under skråtak.
Boligen har naturlig ventilasjon, men har opplegg for mekanisk ventilasjon som pr i dag er ute av funksjon. Oppvarming er via elektriske panelovner og gulvvarme. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Boligen er fra 80-tallet og utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	182	182	0	0	59
Garasje	16	0	16	0	0
Uthus (paviljong med grill)	9	0	9	0	0
Totalt m²	**207**	**182**	**25**	**0**	**59**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Gang, trapperom, bad, innvendig bod, 3 soverom, Walk in closet	**0**	**0**	**4**
1. etasje	**63**	**63** Romfordeling: Entré, toalett, gang, trapperom, kjøkken og stue	**0**	**0**	**45**
U. etasje	**65**	**65** Romfordeling: Gang, trapperom, vaskerom, bad, badstue, innvendig bod, stue, soverom, gang og entré	**0**	**0**	**10**
Loft (kaldtloft)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**182**	**182**	**0**	**0**	**59**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	64	54	10
Loft (kaldtloft)	37	0	37
Totalt m²	**101**	**54**	**47**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**16**	**0**	**16** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Bygning: Uthus (paviljong med grill)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Uthus (paviljong)	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger/ skisser. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Boligen er vurdert som én selvstendig boenhet med forutsetninger fra byggeåret/ tillatelsen fra kommunen, selv om planløsning i underetasjen i boligen er gjort om/ er endret og etablert en sokkelleilighet med sperret forbindelse til hovedbolig, uten å søke om tillatelse fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Det er ikke montert kantlist på knotteplast og stedvis er jord og grus dekt over toppen av knotteplast.
Det er observert partier med dårlig fall på terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Underetasjen bør holdes under observasjon. God utlufting anbefales ivaretatt, samt holde normal temperatur i Uneretasjen..
Fall på terreng rundt boligen anbefales tilordnet slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Taknedløp bør utformes og sikres, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.
Kantlist på grunnmursplast anbefales montert, slik at avrenning av overflatevann fra vegg ledes på utsiden av grunnmursplast.
Oppgradering av drenering og grunnmursplast i nærmere fremtid bør påregnes.
For videre omtale se "Rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Gulv på grunn

Underetasjen er utformet med en side mot det fri. Øvrige vegger er mot terreng.

Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein

Det er utført sikringstiltak i skråningen av Veidekke. Eier opplyser at skråningen på nedsiden av huset har vært stabil i sin eie.

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmuren er utført i betong og forblendet med siporex/ porebetong på innsiden.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innredning av U-etg. til sokkelleilighet i ca. 2017.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**

Siden det var observert jordmasse mellom grunnmur og knotteplast, noe som gjør at overflatevann lett kan renne bak knotteplast, samt antydning til misfarging på nederste del av grunnmuren i bod, ble det foretatt fuktsøk i innvendig konstruksjon. Grunnet at grunnmur/ yttervegg mot terreng er utført i betong og forblendet med porebetong på innsiden, ble hulltaking utført i tilstøtende lettvegg nærmest grunnmuren. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12,8% vektprosent). Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Det bemerkes at vinteren har vært kald og tør med lite snø og det har vært lite nedbør på vårpart, noe som kan være årsak til målte verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjonene gir grunn til anbefaling om å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fuktsikringstiltak i tiden som kommer må påregnes.
Fuktinntrengning i konstruksjon kan føre til fuktskader på konstruksjon, sopp og muggvekst, råte i treverk, dårlig inneklima og helseplager som astma eller leignende.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg.

Type	Balkong
Det er etablert en sydvest-vendt balkong i 2. etasje i tre.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Diverse vedlikeholdstiltak i 2026	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 1.etg. og platting ved U.etg.

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en sydvest-vendt og sydøst-vendt balkong/terrasse i 1. etasje i impregnert treverk. I Underetasjen er det etablert to sydvest-vendt markterrasser i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved garasjen er bygget i ca. 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er synlige skjevheter i gulv til markterrasse ved U-etg. Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Markterrasse fungerer som den er, men dersom ønskelig kan markterrasse rettes opp. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør med 2-lags og 3-lags isolerglass og malt utførelse. Innvendige dører er laminerte kompaktdører, formpressede laminatdører med treramme og glassdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 2017 Flere vinduer har blitt skiftet og det registreres at vinduer og terrassedører er fra 2006, 2008, 2015 og 2018	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Med bakgrunn i alder (alder over 35 år) vil det være risiko for at glass i de eldste vinduene vil punktere. Stuevindu mot nord i stue i 1. etg. er ikke inspisert grunnet fastmontert reol som dekker hele vegg.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales for å forlenge levetiden til vinduene. Utbedring av tettelister/ pakninger for å forbedre tettefunksjon anbefales. Utskifting av enkelte vinduer kan også vurderes dersom økonomisk mer gunstig. Vindu som er dekt med reol, anbefales tilgjengeliggjort for vedlikehold, samt ventilering mot kondens. Kondens som blir liggende i vinduskarmen kan føre til muggdannelse og med det forringe inneklima.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Vegg i U-etg. mot det fri er er en trevegg. Vegger over u-etg. er trevegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppføring av inngangspartiet i U-etg. i ca. 2017 ifølge eier.	
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**

Det registreres manglende lufting bak kledningen rundt entréen i U-etg.
Det registreres råteskade i enkelte bord, samt i konstruksjonen til entrétak.
Musetetting er etablert, men det registreres større åpninger i tettingen enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt og på sikt utbedres. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Råteskadet trekledning anbefales skiftet ut. Råteskade gjør at kledningen eller konstruksjon mister sin funksjon og vegg blir mer utsat/ ubeskyttet mot værpåkjenning. Råte har tendens til å utvide seg til veggkonstruksjon.
Generell vedlikehold av fasaden og beslag anbefales for å unngå lekkasjer i konstruksjon og med det råteskader.
Det anbefales å ettergå musettingen og utbedre de stedene der det er større åpninger, for å hindre mulighet for inntrengning av mus bak kledning og videre inn i konstruksjon.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det registreres mosegroing på beslag rundt skorstein.
Beslaget har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mose fra beslaget.
Grunnet alder anbefales det å holde beslag og fugene under oppsyn, slik at lekkasjene og dermed skader i konstruksjonen unngås.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taktekkingens alder innebærer nedsatt funksjonstid, noe som gir økt risiko for lekkasje og usikker restlevetid, selv uten påviste skader ved undersøkelsestidspunktet. Lekkasjer fra tak kan føre til store skader på konstruksjon.
Rens og fjerning av mose på tak anbefales. Mose holder på vann som utvider seg i kulde, noe som kan føre til at takstein knekker/ sprekker.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.
Største høydeforskjeller målt i følgende rom:
U-etg.
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over hele rommet og 10mm lokalt over 2m.
1.etg.
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og 7mm lokalt over 2m.
2.etg.
På soverom 2 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og 5mm lokalt over 2m.

6.12 Kjøkken: 1.etg. Hovedkjøkken

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**

Kjøkkeninnredning fra Blum fra 2017 med krem fargede fronter i slett utførelse med avrundende kanter og krummede håndtak. Benkeplate i 30mm svart granitt, nedsenket og overlimt 1,5x kjøkkenvask i grå kompositt fra Franke med ettgreps kjøkkenbatteri i krom, med fleksibel tut.
Det er integrert kjøleskap, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon. kaffemaskin og stekeovn.
Lekkasjestopper (aquastopp) er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger.
Komfyrvakt er etablert.
For øvrig vurderes innredningen å være funksjonell og ellers med bruksslitasje etter alderen. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet anbefales juster for å stanse slitasje og med det forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.13 Kjøkken: U-etg. Kjøkken i sokkelleilighet

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
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra ca. 2017 med hvite og slette fronter med innfreste håndtak. Innredningen består av over- og underskap. Benkeplate i mørk 28mm laminat med 1,5x nedfelt og overlimt kjøkkenvask med ettgreps kjøkkenarmatur i krom. Det er leddstripe under overskap, samt en barløsning. Det er integrert platetopp med to stekesoner, stekeovn, benkekjøleskap og oppvaskmaskin. Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vanninstallasjoner og og el-anlegget. For øvrig vurderes innredningen å være funksjonell og ellers med bruksslitasje etter alderen. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Det er observert at avløpsrøret under kjøkkenvask er reparert med tettemasse etter en drypplekkasje.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking. Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering for å unngå ytterliggere slakk og forlenge brukstiden til kjøkkeninnredningen. Det anbefales at avløpsrøret under kjøkkenvask, enten byttes eller repareres med egnede deler.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert en selvstendig boenhet i U-etg. som ikke er byggemeldt og godkjent. Direkteforbindelse med hoveddel er sperret.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Ved etablering av separat boenhet i u-etg. ble en side av dør i gangen sperret. Skyvedør er beholdt på siden mot hovebolig. En slik utforming av brannskille vurderes som ikke tilfredsstillende.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Horisontal avstand mellom rekkverk og gulv til balkong i 2.etg. er større enn dagens regelverk tillater. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

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

Det er ikke montert snøfanger.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

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

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det er etablert mekanisk ventilasjon i boligen, men er koblet av. Ventilasjon på toalettet fungerer som naturlig ventilering med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk, siden mekanisk ventilasjon er koblet av. Avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reetablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Naturlig ventilasjon gir en utilstrekkelig lukt- og fuktfjerning, samtidig som den er uforutsigbar som avhenger av vind og temperaturforskjeller. Når det vindstille eller varmt ute, vil den nesten ikke fungere.
Ved reetablering av mekanisk ventilasjon/ avtrekk, vil toalettrommet få TG-1.

6.16 Avløpsrør



Utett kobling i avløpet under kjøkkenvask i Sokkelleilighet

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, baderom og toalett.

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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.17 Vannledninger



Hovedstoppekran på vaskerom i U-etg.



Fordelerskap på vaskerommet i U-etg.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran til hele boligen er plassert ved vannmåler på vaskerommet i U-etg.
Stoppekraner for 1. og 2. etg. er plassert i fordelerskap i vaskerommet i U-etg.
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Stoppekraner under kjøkkenvask i sokkelleilighet er harde å skru av og på ved funksjonstest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte rørlegger for å utbedre tilkomst til stoppekraner under kjøkkenvask i sokkelleilighet, slik at disse er lett tilgjengelig ved en eventuell lekkasje, og lette å skru av og på ved behov.
Det anbefales å installere separate stoppekraner i sokkelleilighet.
Manglende avrenningsmulighet fra fordelerskapet gjør at lekkasjevann vil renne inn i vegg ved en eventuell lekkasje i skapet. Slike lekkasjer kan gjøre store skader i konstruksjonen.

6.18 Elektrisk



Eget sikringsskap i sokkelleilighet



Kursfortegnelse i sokkelleilighet

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 og 2025	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Dokumentasjon og samsvarserklæring fra elektrofirma er fremlagt.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).
Hovedsikringsskap er plassert i entréen i 1.etg.
Sikringsskap i sokkelleilighet er plassert i gangen i sokkelleilighet.



Hovedsikringsskap i entréen i 1.etg.



Kursfortegnelse til hovedsikringsskap

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	

Størrelse
300 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer som tiltenkt, men utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) i tiden som kommer er påregnelig.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og i vinduene.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Opprinnelig var det installert mekanisk avtrekksventilasjon i boligen med elektrisk avtrekksvifte på kaldtloft. Av visse årsaker, ble den avkoblet, slik at det nå er naturlig/ oppdrifts ventilasjon i boligen med avtrekkskanaler til kaldtloft og luker på vegg og i vunduer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Det registreres at vinduer som ble skiftet i senere tid, ikke har ventiler. Med dette er det flere rom som ikke har ventilasjon (tilførsel av frisk luft) utover å åpne vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert, samt utbedring av mekanisk avtrekksventilasjon for å få tilfredsstillende luftskifte i boligen.
Manglende luftutskifting i bolig kan føre til dårligere luftkvalitet med opphoping av fukt, mm.
Følgene kan være svartesopp og annen mkirobiell vekst med helseplager som følge av det.

6.21 Våtrom: Bad i 2.etg.



Streksluk i dusj



Fuktsøk fra kott mot dusj/ våtsone

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 40x80cm grå og grå mosaikkflis 5x5cm i nedsenket parti i dusjen. Flis på vegger som kombinasjon av 40x80cm og 20x80cm, samt mosaikk 5x5cm på dusjvegg. Downlights og malt overflate i himling, samt flis i skrå tak. Gulvvarme. Håndkletørker.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2017	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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**

Dør er plassert i våtsone.
Enkelte flis er skadet/ sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut, slik at fuktskader på dør og lister forhindres.
Skadet flis kan om ønskelig skiftes. En oppsprukket/ skadet flis gjør at det er større mulighet for at flis løsner og at det oppstår bom under flis og at vann blir liggende under flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Streksluk fra Purus.	
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**
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med veggmontert toalett og innbyggings sisterne, åpen dusj med glassvegg med dusjgarnityr i krom, servantskap med svart granittplate og to separate servantskål med servantarmatur i krom med sensor.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på sanitært utstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalte ved dør. Det er installert avtrekksvifte i tak på badet.	
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**
Det ble foretatatt hulltaking fra kott bak baderommet og det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill bak våtsonen i dusjen. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.22 Våtrom: Bad i U.etg. i sokkelleilighet



Sluk i dusjen



Fuktsøk fra gangen

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**

Tettesjikt (membran) er ikke registrert.
Sluket er av eldre dato uten klemring.
Det er registret stedvis motfall mot dør på gulv.
Det ble foretatt hulltaking fra gang mot bad og fuktsøk ble utført, uten at indikasjon på fukt ble påvist.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Ellers er det flis på gulv i 25x25cm i terracotta farge og flis på vegger 25x25cm i blått og hvit med border. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.
Badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører og skinne i bunn og topp, naturlig avtrekk, servant og gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Konsekvens av manglende tettesjikt/ membran er at rennende vann og fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og gjøre skader i form av råteskader, mugg, sopp, lukt, svekke bæreevne, lekkasje i tilliggende rom.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Vaskerom i U.etg.



Fuktsøk med pigger i bunnsvill fra gang mot vaskerom



Sluk på vaskerom uten klemring

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**

Tettesjikt (membran) er ikke registrert.
Sluket er av eldre dato uten klemring.
Det er registret stedvis motfall på gulv.
Det ble foretatt hulltaking fra gang mot vaskerom og fuktsøk ble utført, uten at indikasjon på fukt ble påvist.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Ellers er det flislagt gulv med 15x15cm lyseblå flis. Sokkelflis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, skyllekum med skap under, stoppekran og skyvedørsgarderobe. Det er naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.
Konsekvens av manglende tettesjikt/ membran er at rennende vann og fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og gjøre skader i form av råteskader, mugg, sopp, lukt, svekke bæreevne, lekkasje i tilliggende rom.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

6.24 Badstue

Beskrivelse

Ubehandlet og åpent tregulv med tilfarere opp på ubehandlet betongplate. Ubehandlet panel på vegger og i himling. Det er sittebenk med åpne bord. Badstue er utstyrt med elektrisk badstuovn.

Oppsummering **TG-2**

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.
Lufteluke mot innvendig bod er sperret.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på oppbygging av badstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser er ambefalt.
Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.25 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ubehandlet plate på mark og vegg og tak konstruksjon i tre. Garasjevegger er kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med betongtakstein. Garasjen er utstyr med garasjeport med elektrisk portåpner. Det er en sidedør. Det er etablert en bod innerst i garasjen, samt hems med lav høyde.

Oppsummering **TG-2**

Garasjeport fungerer ved undersøkelsestidspunktet.
Det er registrert mose på takstein.
Det er registrert råteskade på enkelte kledningsbord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på tak anbefales fjernet for å unngå skader på taket og lekkasjer.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Kledning med råte anbefales byttet for å forhindre ytterligere spredning av råte i konstruksjon.
Råteskadet kledning mister sin funksjon for å beskytte konstruksjon mot vær og med det vil konstruksjonen være mer utsatt for lekkasjer og skader.
Det anbefales ellers løpende vedlikehold av bygningsdeler, samt smøring av bevegelige deler på garasjeport for å forlenge levetiden til garasjen.

6.26 Uthus (paviljong)

Beskrivelse

Paviljongen er bygget som en åpen konstruksjon med søyler og tak over. Tre av sidene er kledd med åpne spiler og en side er åpen. Gulvet er et terrassegulv/ platting. Det er etablert en utepeis/ grill i paviljongen.
Konstruksjonen virker som ikke ferdig utført, med manglende avslutninger på tak og vegger. Tak konstruksjon virker underdimensjonert for å bære snølast.
Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad på bygningen siden den bærer preg av midlertidig/ ikke ferdigstilt konstruksjon.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Agnieszka Zofia Pieszczoch, Ryszard Pieszczoch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2012

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: 32584736
Forsikret i: Fremtind forsikring

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: Grota Bygg AS. Badet i 2.etasje ble totalrenovert i 2017/2018. Nye fliser på WC i 1. etasje lagt. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS, ny sluk og sveismembran på badet i 2.etasje.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS. se tilstandsrapport for mer info.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS. - vedlikeholdsarbeider og både små reparasjoner og større jobber som tilbygg av inngangspartien nede. Taket ble ikke reparert, kun vedlikeholdt. Fasade ble malt i 2016, pipe ikke rørt, byttet peis i stuen (peis er ikke godkjent, vi kan fjerne den hvis ønskelig). Terrasse- ny og utvidet i 2015. Garasjen- lettvegg satt inn og isolert en del, som ble til en bod.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elservice Marius Næss. Modersisert el. installasjon og sikringstavle. Nytt belysningsanlegg i 1 og deler av 2.etasje- badet. Nye varmekabler i 1 etasje og på badet i 2.etasje. Ny strømundermåler i hybelen. Enkelte stikkontakter og brytere er byttet ut.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vi mener å ha utført el.sjekk for noen åre tilbake og samt utført nødvendige oppgraderinger etter kontroll. Husker ikke helt når.

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

Nei

---

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: Grota Bygg AS. Nye rør i rør på kjøkken og badet i 2.etasje.

---

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: Grota Bygg AS. Tilbygg av inngangparti nede i underetasjen.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er generelt godt veldikehold og vi har utført flere små og større jobber. Hele 1. etasjen er toatalternovert i 2017/2018, 2. og underetasjen delvis renovert. De fleste vinduene er byttet ut, nye trapper montert, nye gulv, malt. Kjøkkentet og de aller fleste møblene er skreddsydde ettter mål.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har etablert hybelleilighet i kjeller, romene er ikke bruksendret i kommunen.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 65-0094/26

enova

Energiattest



Adresse **Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307196**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6659667**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 334 kWh**



Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA

Detaljering

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



Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

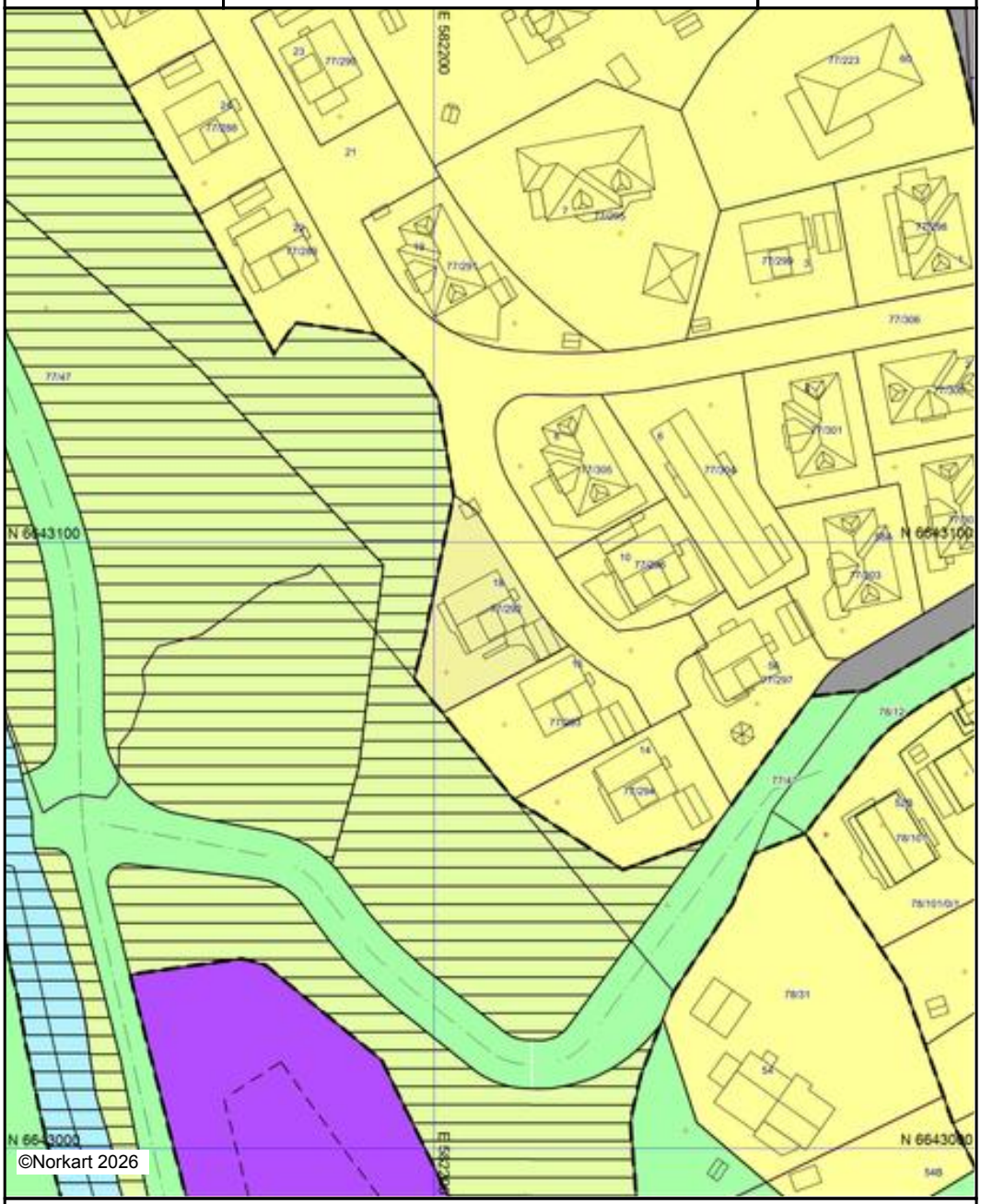
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 77/292
Adresse: Orkideveien 18
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



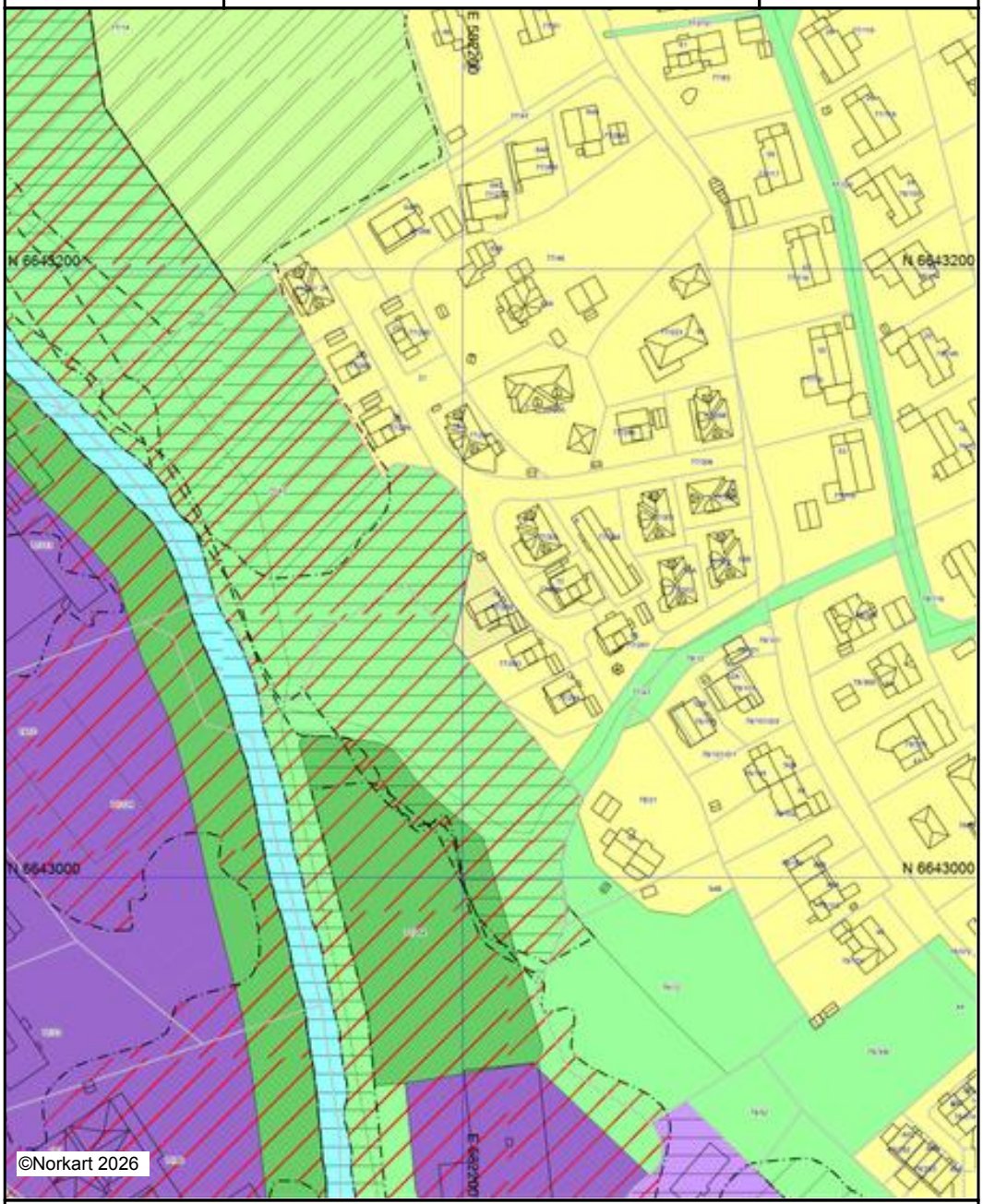
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/292
Adresse: Orkideveien 18
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

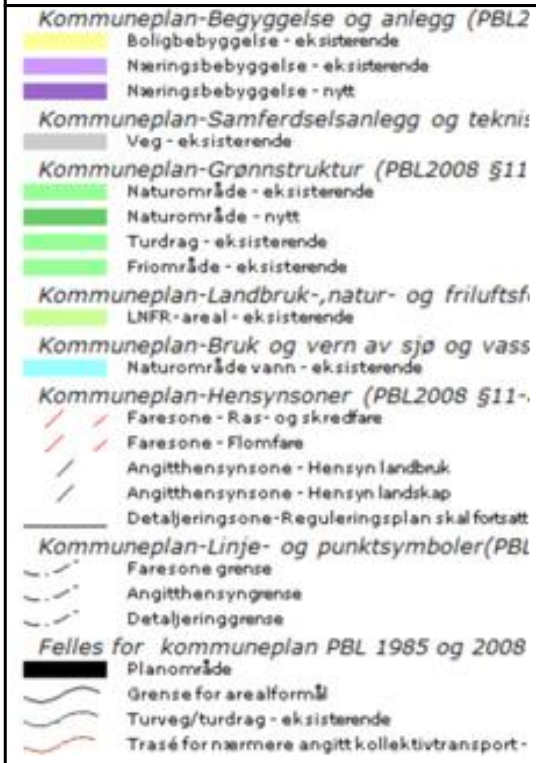
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 292	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Orkideveien 18, gatenr 2401 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1929 14	Rykkinn 29 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	458,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/77/292	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/77/292	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	01.10.1986	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2024	Berørt	3201/64/11	0,0
			Berørt	3201/64/55	0,0
			Berørt	3201/65/24	0,0
			Berørt	3201/77/4	0,0
			Berørt	3201/77/6	0,0
			Berørt	3201/77/10	0,0
			Berørt	3201/77/11	0,0
			Berørt	3201/77/12	0,0
			Berørt	3201/77/14	0,0
			Berørt	3201/77/16	0,0
			Berørt	3201/77/23	0,0
			Berørt	3201/77/46	0,0
			Berørt	3201/77/47	0,0
			Berørt	3201/77/68	0,0
			Berørt	3201/77/80	0,0
			Berørt	3201/77/90	0,0
			Berørt	3201/77/91	0,0
			Berørt	3201/77/92	0,0
			Berørt	3201/77/93	0,0
			Berørt	3201/77/113	0,0
			Berørt	3201/77/124	0,0
			Berørt	3201/77/167	0,0
			Berørt	3201/77/172	0,0
			Berørt	3201/77/184	0,0
			Berørt	3201/77/189	0,0
			Berørt	3201/77/190	0,0
			Berørt	3201/77/192	0,0
			Berørt	3201/77/195	0,0
			Berørt	3201/77/223	0,0
			Berørt	3201/77/242	0,0
			Berørt	3201/77/264	0,0
			Berørt	3201/77/268	0,0
			Berørt	3201/77/269	0,0
			Berørt	3201/77/270	0,0
			Berørt	3201/77/281	0,0
			Berørt	3201/77/286	0,0
			Berørt	3201/77/287	0,0
			Berørt	3201/77/288	0,0
			Berørt	3201/77/289	0,0
			Berørt	3201/77/290	0,0
			Berørt	3201/77/291	0,0
			Berørt	3201/77/292	0,0
			Berørt	3201/77/293	0,0
			Berørt	3201/77/294	0,0
			Berørt	3201/77/295	0,0
			Berørt	3201/77/296	0,0
			Berørt	3201/77/297	0,0
			Berørt	3201/77/298	0,0
			Berørt	3201/77/299	0,0
			Berørt	3201/77/300	0,0
			Berørt	3201/77/301	0,0
			Berørt	3201/77/302	0,0
			Berørt	3201/77/303	0,0
			Berørt	3201/77/304	0,0
			Berørt	3201/77/305	0,0
			Berørt	3201/77/306	0,0
			Berørt	3201/77/309	0,0
			Berørt	3201/77/310	0,0
			Berørt	3201/77/340	0,0
			Berørt	3201/77/341	0,0
			Berørt	3201/77/342	0,0
			Berørt	3201/78/51	0,0
			Berørt	3201/200/6	0,0
			Berørt	3201/200/7	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.10.1986	Avgiver	3201/77/47	-462,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/77/292	462,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orkideveien 18	H0101	Bolig	192,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:	14.08.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.05.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6659667			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			64,0		64,0				
H01	1		64,0		64,0				
H02			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orkideveien 18	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16178578			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



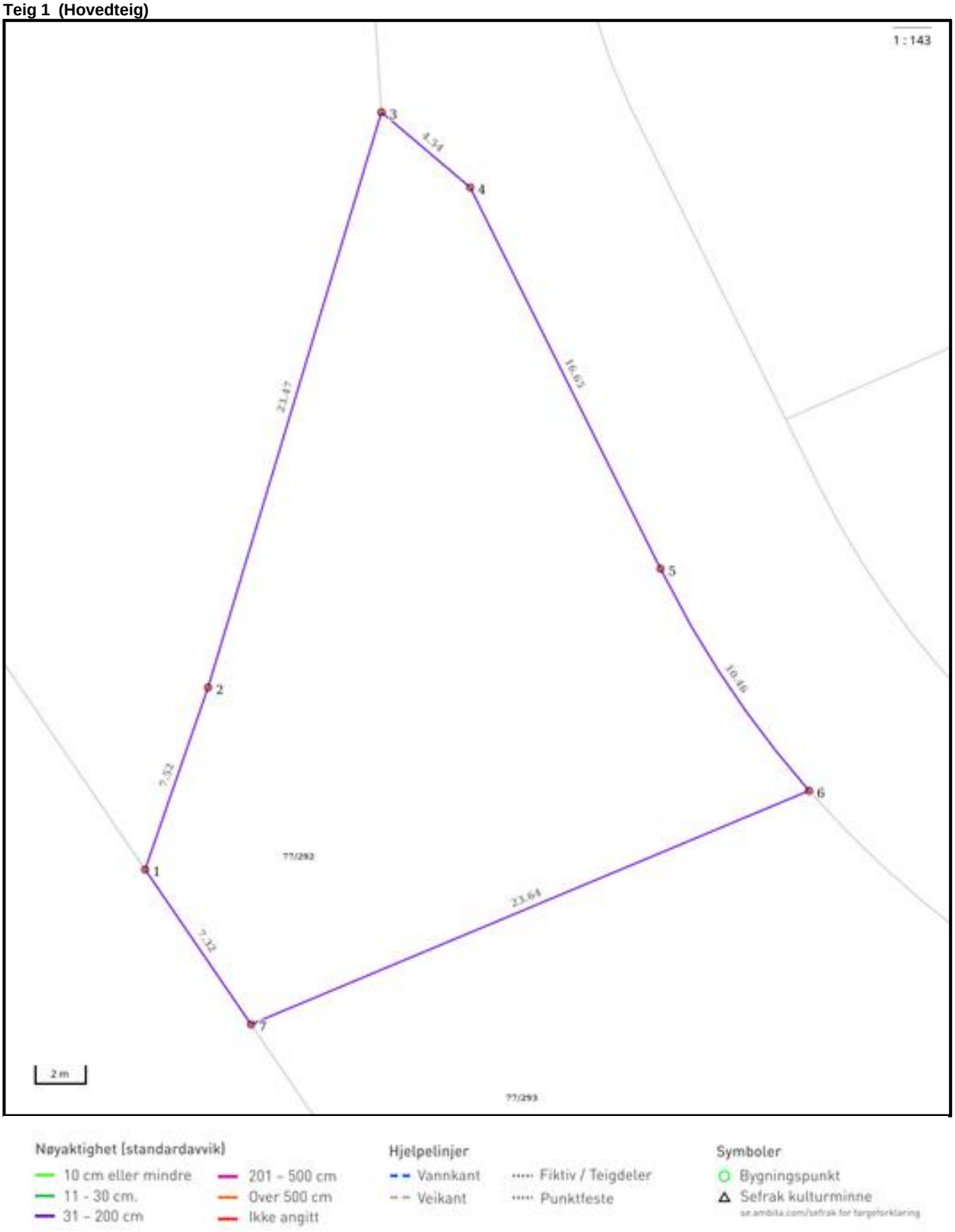
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 458,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 077,48	582 196,75	7,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 084,78	582 198,56	23,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 107,77	582 203,27	4,54m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 105,16	582 206,99	16,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 091,00	582 215,74	10,46m	Terrengmålt	36	-40,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 082,90	582 222,31	23,64m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 071,84	582 201,42	7,32m	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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	292	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orkideveien 18, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 633,22 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 386,96 kr
Sum	**21 796,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	192 m2	39.80	1/1	0 %	7 641,89 kr	1 910,47 kr
Avløp etter areal	15%	192 m2	45.26	1/1	0 %	8 690,69 kr	2 172,67 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**22 161,77 kr**	**5 540,47 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

06120700095EK0305876

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Bjørn Beining
Brenneveien 56

1313 VØYENENGA

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

0666 OSLO 6

Jnr.
1565-84 bilag 47 SHa/mb
1566-1573-84
149-86

Dato
19.5.1987

ENEBOLIGER PÅ GNR. 77 BNR. 47
BYGGEPLASSADRESSE: BRENNEVEIEN 56
EIER: BJØRN BEINING

Vi viser til brev av 30.4.87 fra Fagbygg A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 14.5.87 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

2. Søppelstativ må anskaffes og plasseres som bestemt i renovasjonsvedtektene for Bærum.

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

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

5. Bygget må utstyres med husbrannstige. Stigen skal rekke til øverste vindu og over takskjegg, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 1.

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

7. Forskriftsmessige røykvarsler må monteres, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

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

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

06120700009BK0305877

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

9. Isolasjon på loft må ettersees og rettes. Det må isoleres bedre i gavler, jfr. plan og bygningslovens § 77.

10. Eierskifte må straks meldes til bygningsvesenet, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.8.87.

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
Steinar Haugen
e.f.

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
POSTBOKS 504 SKØYEN

0214 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2001-2457,** BILAG **30**
GNR 77, BNR 292 OG GNR 77, BNR 47

TILTAKSADRESSE:	ORKIDEVEIEN 18
ARBEIDETS ART:	SIKRING AV SKRÅNING ETTER JORDSKRED
TILTAKSHAVER:	KVAM, REIDAR
ANSVARLIG SØKER:	NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT
ANSVARLIG UTF/SAM:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 16.06.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

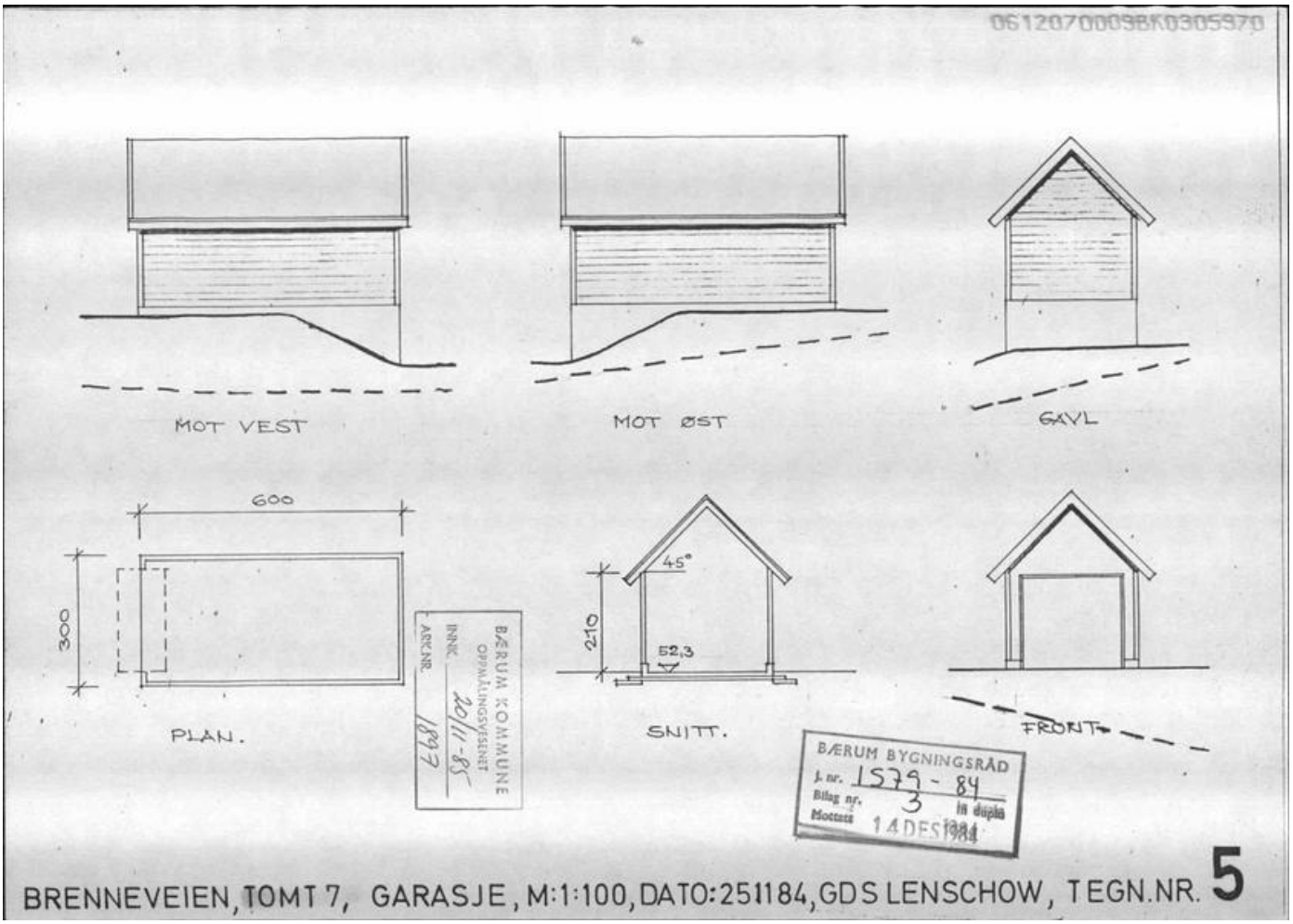
Aud Frøystein
Saksbehandler

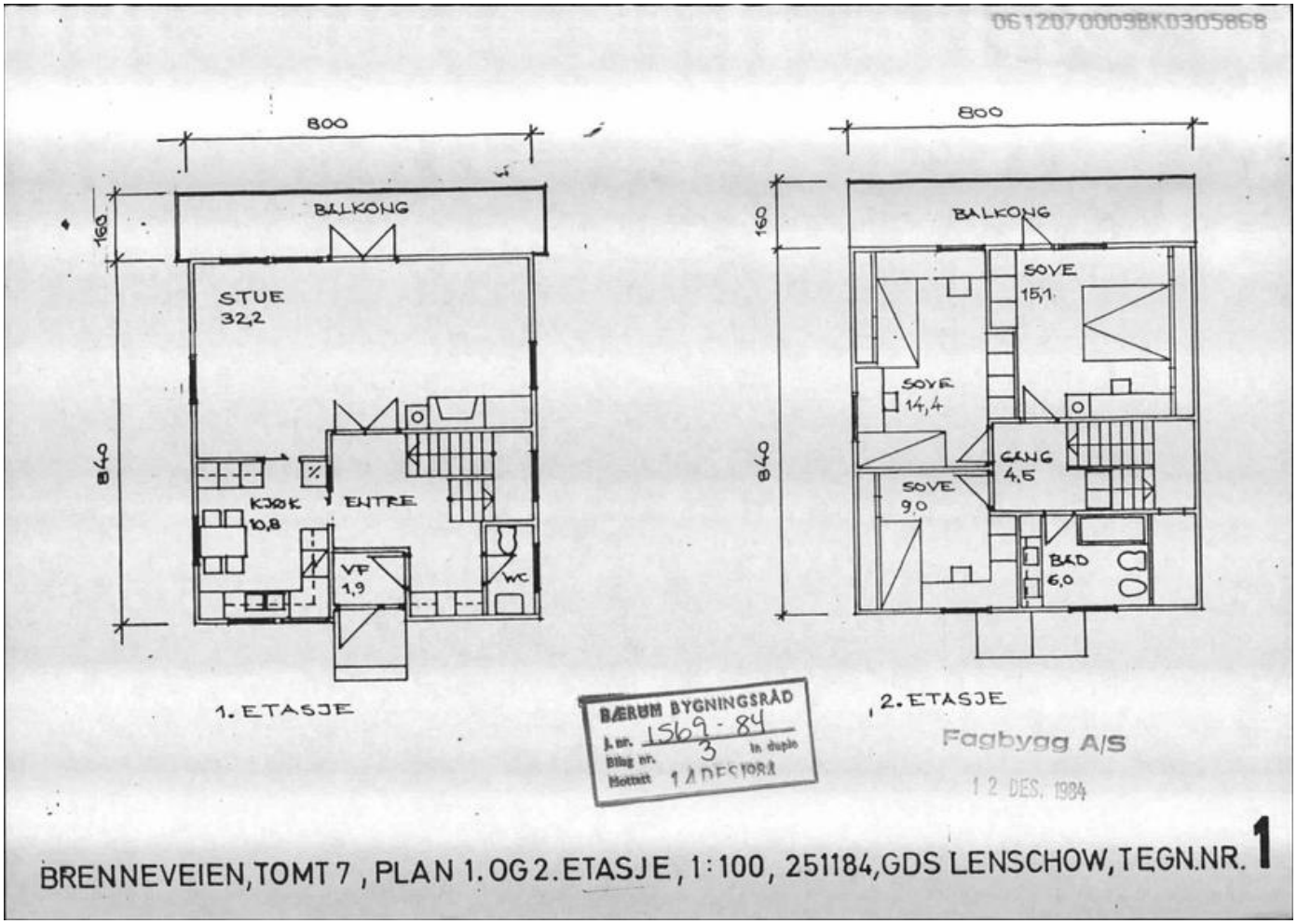
Kopi :
Reidar Kvam, Orkideveien 18, 1339 Vøyenenga
Norges Geotekniske Institutt, p.b.3930 Ullevål stadion, 0806 Oslo

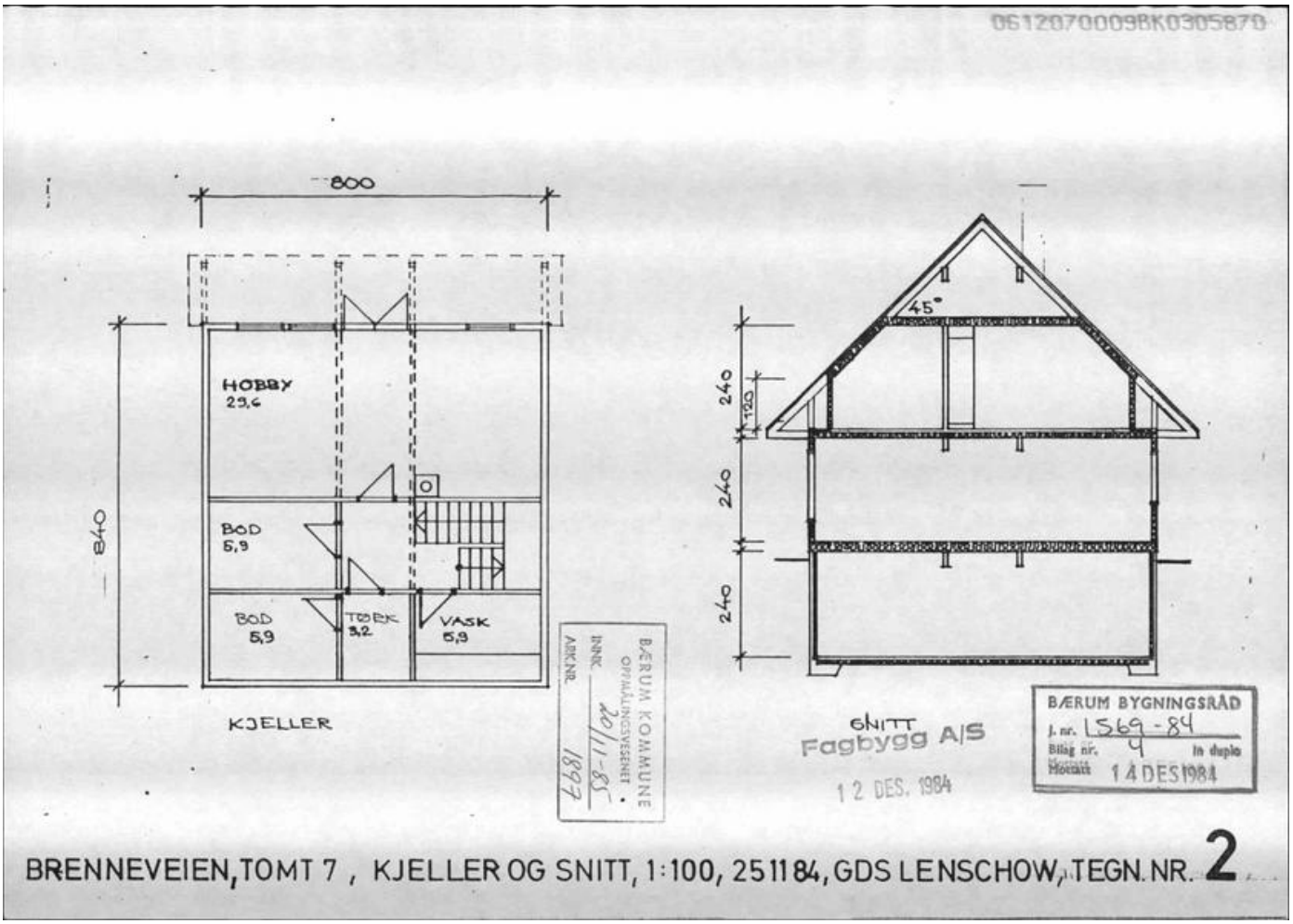
Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

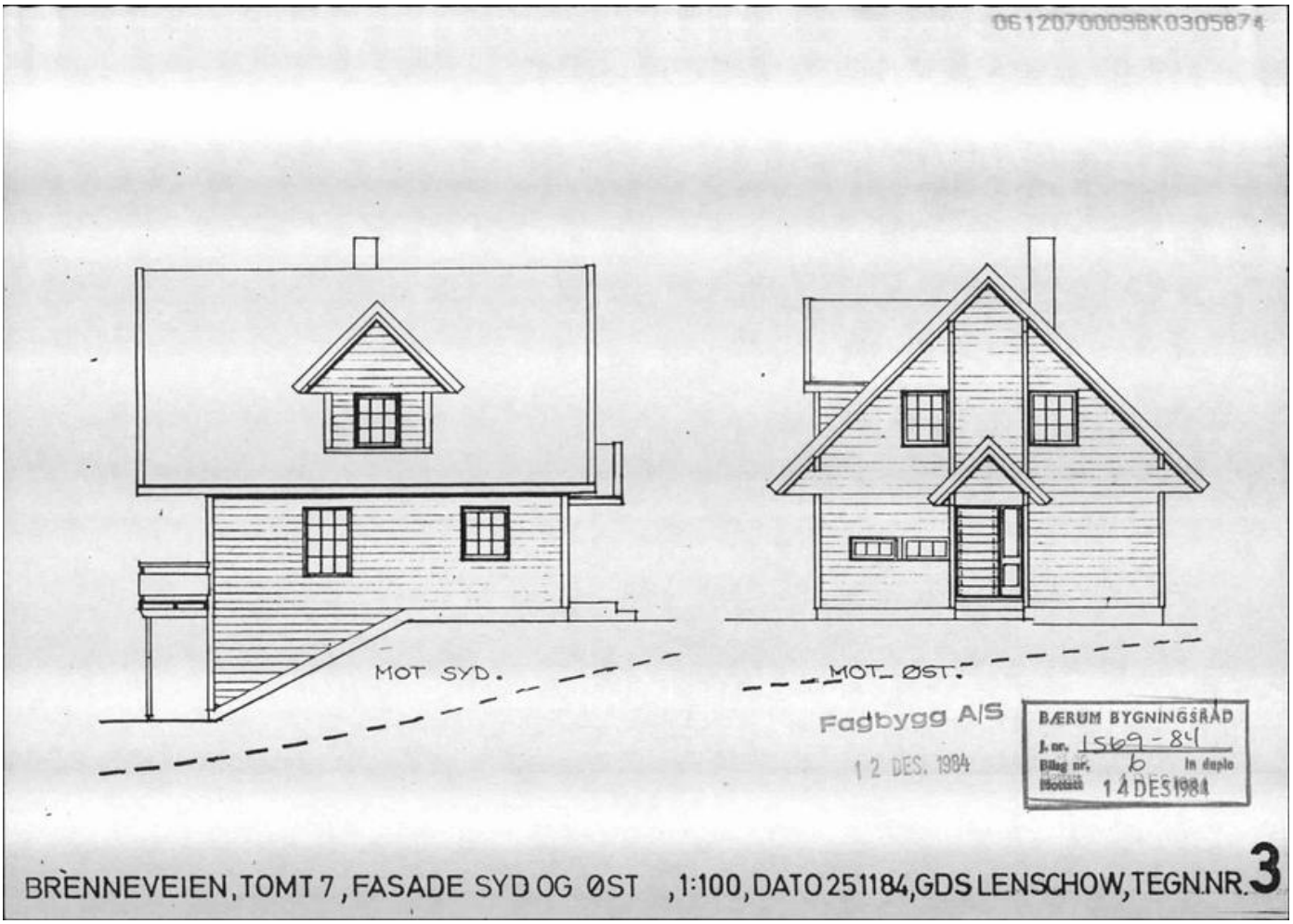
Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715


0612070009BK0305970
MOT VEST
MOT ØST
GAVL
600
300
PLAN.
45°
210
52,3
SNITT.
FRONT
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK.
ARK.NR.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 1579 - 84
Bilag nr. 3 in dupla
Mottatt 14 DES 1984
BRENNEVEIEN, TOMT 7, GARASJE, M:1:100, DATO:251184, GDS LENSCHOW, TEGN.NR. 5


800
160
BALKONG
STUE
32,2
840
KJØK
10,8
ENTRE
VP
1,9
WC
1. ETASJE
800
160
BALKONG
SOVE
15,1
SOVE
14,4
GANG
4,5
SOVE
9,0
BAD
6,0
840
2. ETASJE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
A.nr. 1569-84
Bilag nr. 3 in dupln
Mottatt 1 ADESTORR
Fagbygg A/S
12 DES. 1984
BRENNEVEIEN, TOMT 7, PLAN 1. OG 2. ETASJE, 1:100, 251184, GDS LENSCHOW, TEGN.NR. 1


0612070009BK0305870
800
840
HOBBY
23,6
BOD
5,9
BOD
5,9
TØRK
3,2
VASK
5,9
KJELLER
45°
240
120
240
240
SNITT
Fagbygg A/S
12 DES. 1984
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 20/11-85
ARK.NR. 1897
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 1569-84
Bilag nr. 4
In duplo
Mottatt 14 DES 1984
BRENNEVEIEN, TOMT 7 , KJELLER OG SNITT, 1:100, 251184, GDS LENSCHOW, TEGN. NR. 2


0612070009BK0305874
MOT SYD.
MOT ØST.
Fagbygg A/S
12 DES. 1984
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 1569-84
Bilag nr. 6 In duplo
Mottatt 14 DES 1984
BRENNEVEIEN, TOMT 7, FASADE SYD OG ØST, 1:100, DATO 251184, GDS LENSCHOW, TEGN.NR. 3


0612070009BK0305872
MOT NORD.
MOT VEST.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 1569-84
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 14 DES 1984
Fagbygg A/S
12 DES. 1984
BRENNEVEIEN, TOMT 7, FASADE NORD OG VEST, 1:100, DATO 251184, GDS LENSCHOW, TEGN.NR. 4

DAGBOKFØRT
28.OKT85 34740
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommen, gnr. 77, bnr. 47 i Bærum.

Ledningsanlegget legges slik som vist på tegning nr. 603-1 fra Viksmoen & Rasmussen, dog med adgang til mindre justeringer.

En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet.

Ledningsanlegget skal overtas av Bærum vann- og kloakkvesen. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke av Bærum vann- og kloakkvesen.

Bærum, den 18. oktober ...1985

.....
(eierens egen underskrift)

Bjørn Marius Beining
.....
(med trykte bokstaver)

DAGBOKFØRT
07. APR. 86 010456
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 77 br.nr. 47 parsell nr. _____

Adresse Brenneveien 56, 1313 Vøyenenga

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Bærum den 21/3 19 86

Eiers egenhendige underskrift.

Bjørn Beining

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

274

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

27.MAI 86 015261

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

«Undertegnede eier/fester av gnr. 77 bnr. 47 av _____
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den /det bygge arbeidet
som Bærum bygningsråd i møte approbasjonsbetingelser av 21/4-86
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

(Underskrift)

B. Bakkeng

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ASB - 1000 - 12-73

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
27.MAI 86 015262
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 77 br.nr. 47 parsell nr. _____

Adresse Brynevéien 56, 1313 Vøyngrenda

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Vøyenenga den 26/5 19 86

Eiers egenhendige underskrift.

B. Berning

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 1-81

14 MAI 1986

DAGBOKFØRT

14.FEB.86 005379

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

DAGBOKFØRT

11.JUN86 020668

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 77, bnr. 47 i Bærum tillater herved Bærum energiverk eller dets rettsgyldige etterfølgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum energiverks tegning nr. 4-2114-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Nærværende erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

..... den 31/1-86

Personnr. 280444[redacted]

Sign. B. Beining (sign)

Riktig gjenpart bekreftes.
T. Merckoll
T.Merckoll
advokat

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
29 JAN 81 01834
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr. 77, bnr. 268	Bærum

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Bjørn Marius Beining	28	04	44	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Anton Jørgensen	20	08	42	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 50.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Nærværende parsell har rett til adkomstvei over gnr. 77, bnr. 47 i Bærum fra Brenneveien langs søndre grense av eiendommene gnr. 77, bnr. 91 og 92 mot å delta i vedlikehold, herunder snebrøyting, i samme utstrekning og på lik linje med de øvrige brukere av veien. Dersom vedlikeholdet ikke utføres har de øvrige brukere krav på refusjon av en forholdsmessig del av utgiftene ved vedlikeholdet.

Rett til vederlagsfri tilknytning til vann-og kloakk-ledninger forbeholdes for gnr. 77, bnr. 47 eller parseller utskilt fra denne eiendom mot å delta i felles drifts-og vedlikeholdsutgifter.

Egmerkl.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

X☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Bærum — Sted
10.oktober 1980 — Dato

(sign.) — Utstederens underskrift
Bjørn Marius Beining

(sign.) — Ektefellens underskrift[5]
Bente Beining
111049 [redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

(sign.) — Vitneunderskrift
T.Merckoll

TRYGVE MERCKOLL
Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.





Velkommen til

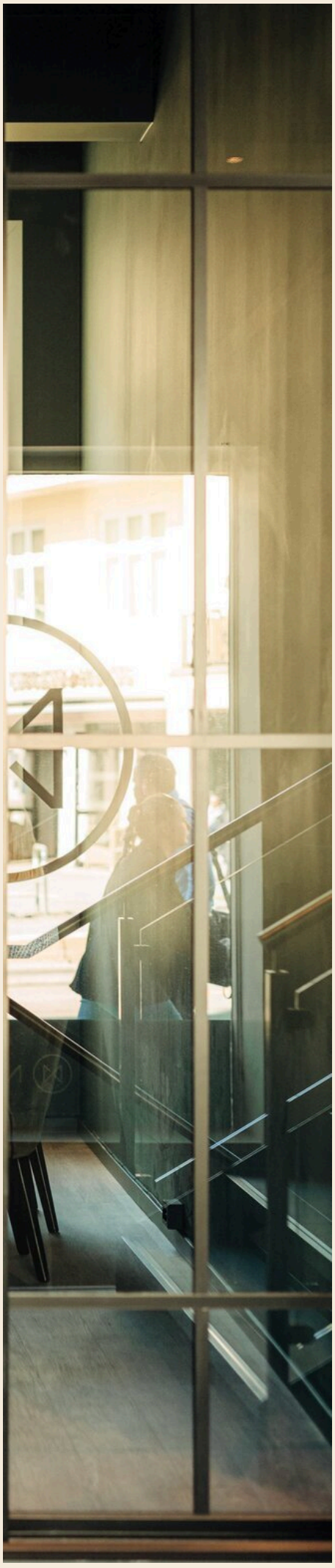
Nordvik Bolig

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

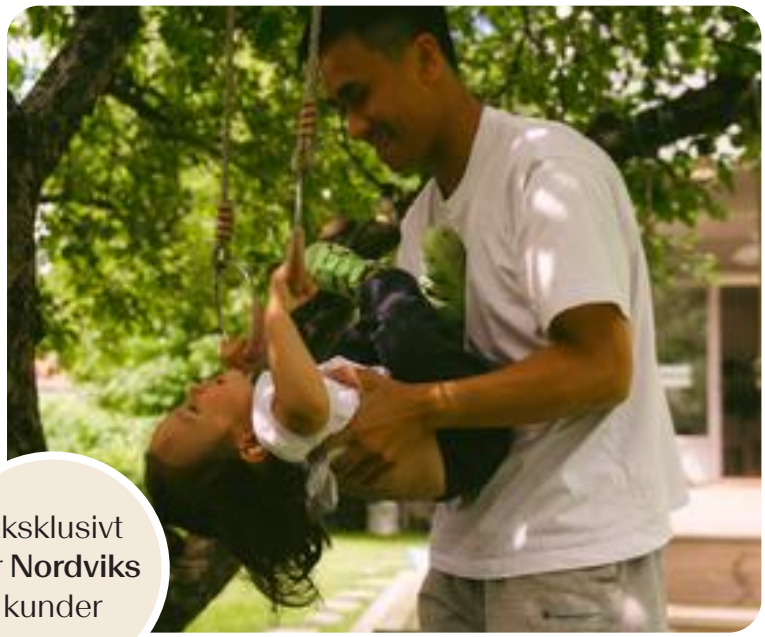
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orkideveien 18 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 77, bnr 292 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 306 (ideell andel 1/20) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540