NORDVIK

Rektor Hertzbergs vei 10B

4 soverom | 188 kvm | Enebolig



Velkommen til

Rektor Hertzbergs vei 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
30	Nabolagsprofil
32	Om boligen
43	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Vedlegg
104	Kontaktinfo
107	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Skjermet, fredelig og solrik hage - Etterspurt beliggenhet - Barnevennlig - God standard - Dobbelgarasje - Hybel

Prisantydning	**16 800 000,-**
Omkostninger	**421 090,-**
Totalpris	**17 221 090,-**
BRA-i	**188 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

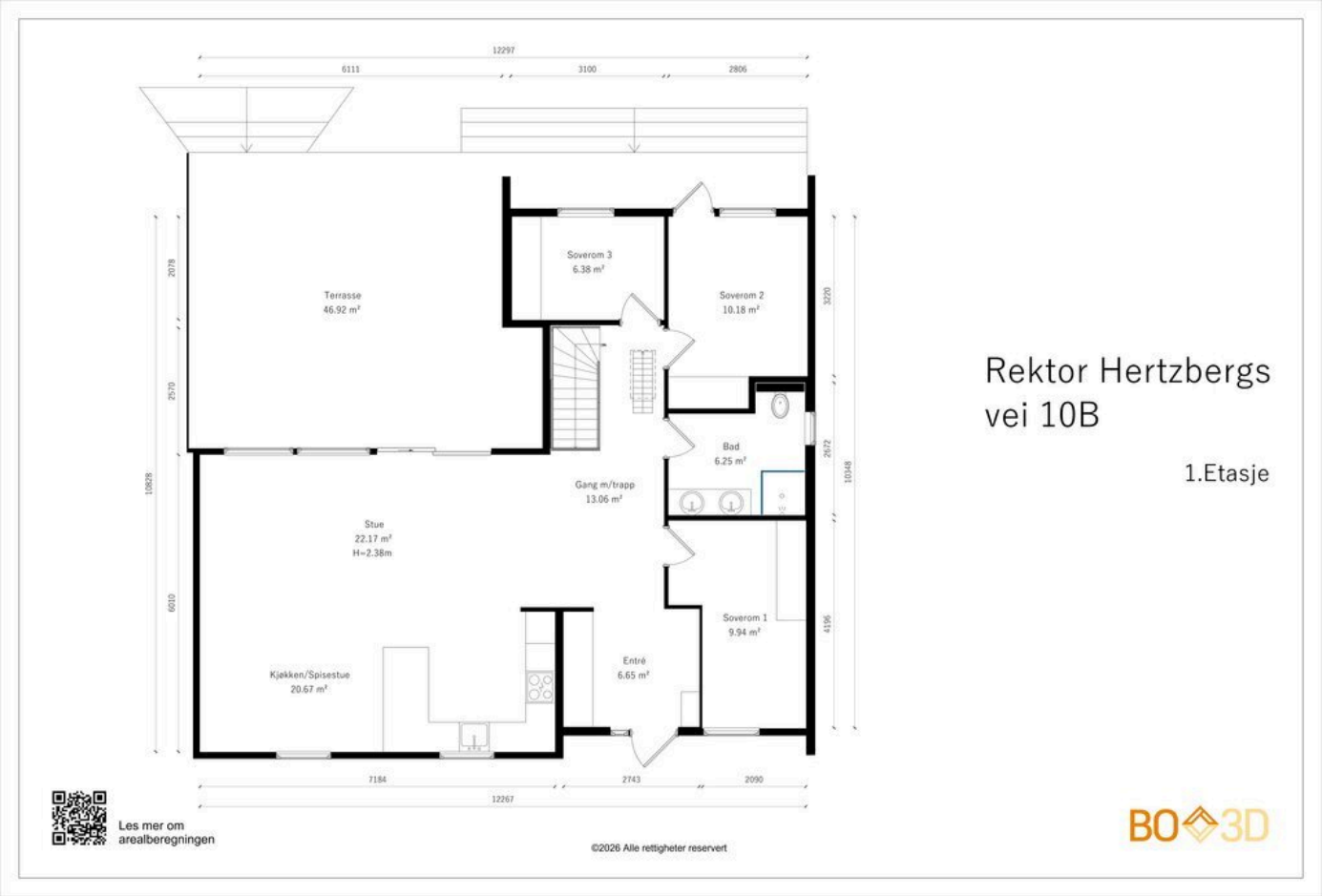
Velkommen til ditt nye hjem i Rektor Hertzbergs vei 10B -En meget tiltalende og innholdsrik enebolig med gode lys- og solforhold, samt barnevennlig beliggenhet. Her bor du i en trygg og idyllisk villavei, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt. Boligen er omkranset av en grønn og frodig hage, som oppleves som en stille og rolig oase!

Fremstående kvaliteter:
Svært innholdsrik og attraktiv bolig
God og familievennlig planløsning
Alt på ett plan + underetasje med ekstra stue m.m.
Store vindusflater og rikelig med lys
God standard - Renovert i 2018
Moderne og tidsriktige farge- og materialvalg av god kvalitet
3 (4) soverom
3 bad
Vaskerom
Hybeldel
Skjermet og frodig hage
Gode lys- og solforhold
Dobbelgarasje
Kort skolevei
Flytt rett inn!



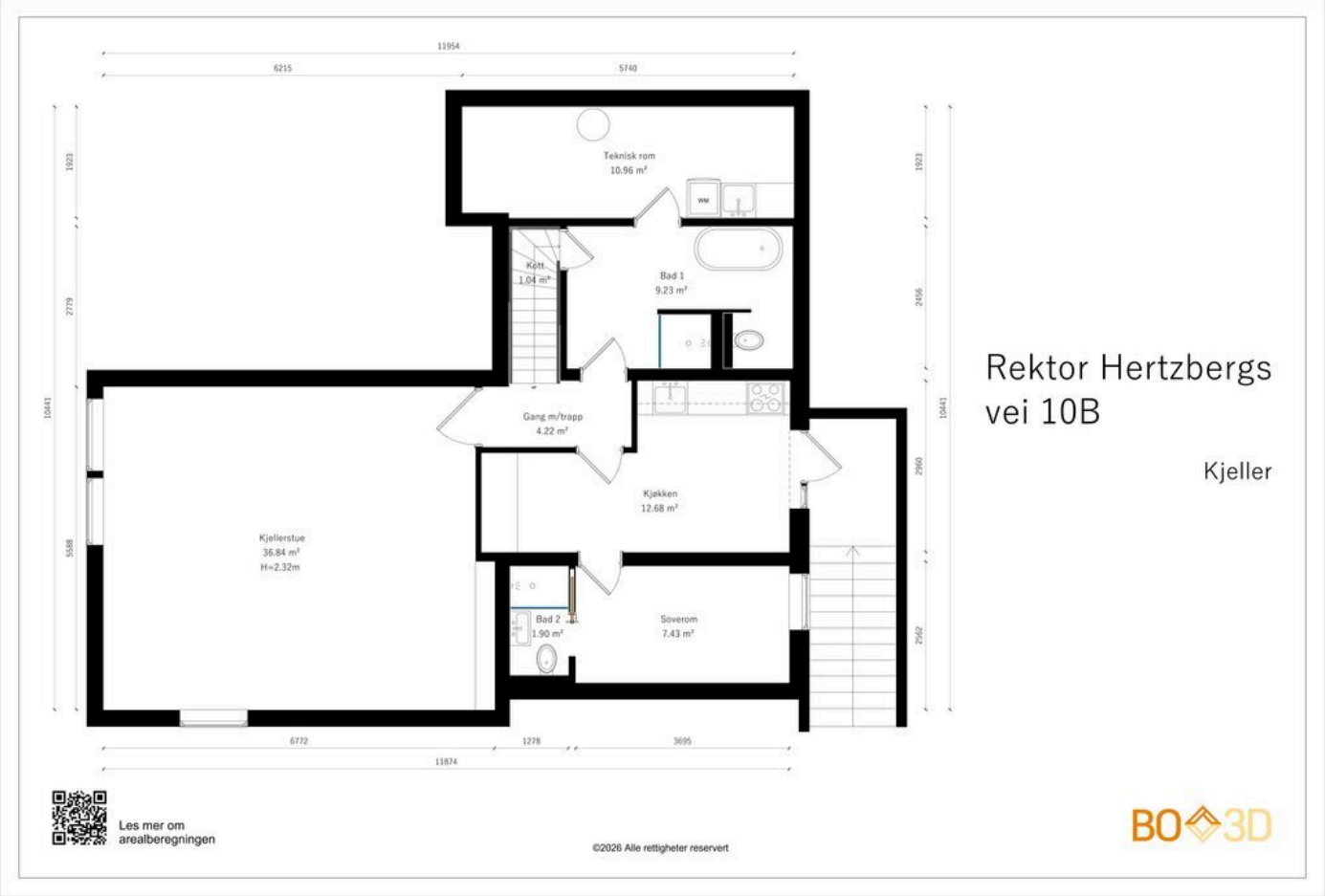
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm






















































OSO
HOTWATER











































Rektor Hertzbergs vei 10B

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 144 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Nadderud videregående skole 460 elever	17 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	22 min 1.8 km

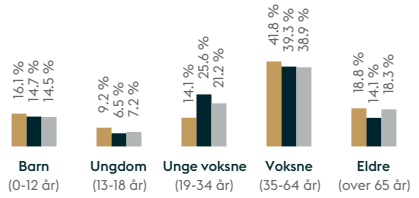
Offentlig transport

Kleivveien Linje 216	6 min 0.5 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.2 km
Høvik stasjon Linje L1	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	4 min 0.4 km
Høvik barnehage (0-5 år) 120 barn	8 min 0.7 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å... 54 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

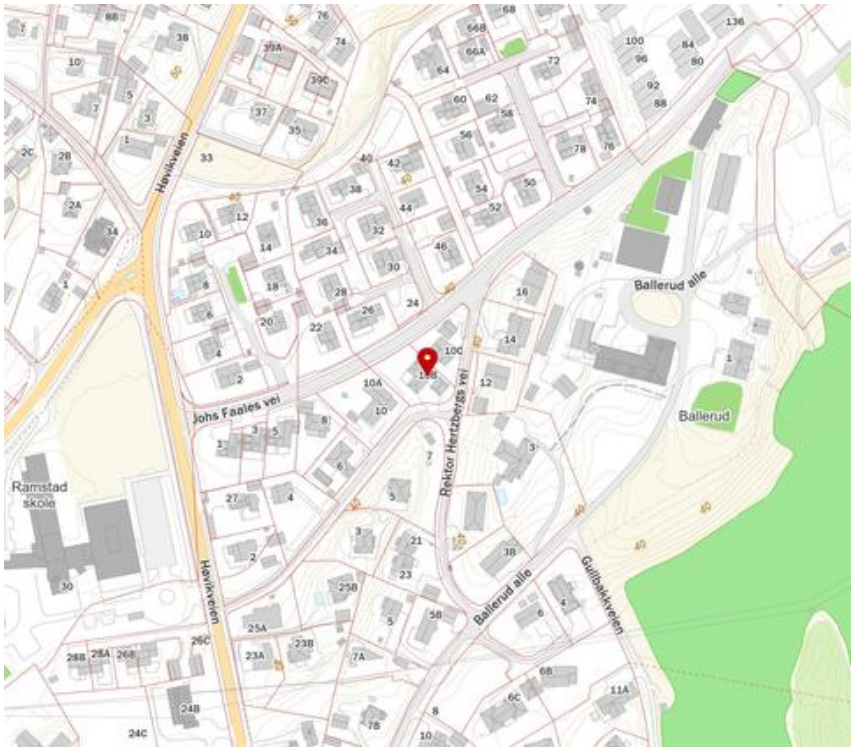
Sport

Ramstad skole	4 min
Høvik skole	5 min
Fit4 Høvik	17 min
SATS Bekkestua	18 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0144/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK
Gnr 12, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Mari Gulsvik Næss
Joachim Harg

Kjøpesum og omkostninger
16 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
420 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
421 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
440 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 221 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 240 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, kott, kjellerstue, soverom, bad, bod/teknisk rom, kjøkken m/entré, dusjbad.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/hall, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:

Uinnredet loft med ikke måleverdig areal (ALH) på 10 kvm og gulvareal (GUA) på 10 kvm.

Innhold
Eiendommen ligger fritt, skjermet og usjenert. Her bor du i en rolig og idyllisk villavei, samtidig som det er sentralt med kort vei til det meste. Kort gangavstand til barnehager, skoler og nærbutikk samt offentlig kommunikasjon. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter, flotte turområder, en rekke fritidsaktiviteter, samt kort vei ut til i sjø og strandliv.

Boligen er renovert i 2018 med nytt elektrisk anlegg, nye rør og ny drenering. Utvendige fasader er beiset, og alle flater inne er nymalte. Det er nye inngangsdører og terrassedører, samt nye vinduer i underetasje. Nytt kjøkken og to nye bad. I 2018/2019 ble det i tillegg etablert egen hybeldel med kjøkken og bad i underetasje. Her er det meste gjort, og det er bare å flytte rett inn!

Boligen er perfekt for barnefamilier da man har alt man trenger (stue, kjøkken, soverom og bad) i boligen hovedetasje. Fra stuen er det direkte tilgang til den flotte terrassen, samt videre tilgang til den flate, skjermede tomten. Underetasjen inneholder stor kjellerstue, bad og vaskerom, samt egen hybeldel med soverom, kjøkken og bad. Eiendommen har en stor dobbelgarasje fra 2018, samt biloppstilling på egen tomt.

Eiendommen har en flott opparbeidet og flat tomt, med gruset gårdstun, stor gressplen, busker, stauder og velstelte hekker. God plass til både trampoline, dukkestue, ballspill og lek. Nye utvendige trapper ved hovedinngangen, samt fra hovedsoverommet ut til hagen. Terrassen er på ca. 50 kvm med god plass til sittegruppe, grill og solstoler.

Boligen har en god og fleksibel planløsning over to plan, og inneholder:

1. etasje:
- Entré/hall
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- 3 soverom
- Bad

Underetasje - Hoveddel:
- Trappegang
- Kjellerstue
- Bad
- Vaskerom/teknisk rom
- Kott

Underetasje- Hybeldel
- Kjøkken m/egen inngang
- Soverom
- Dusjbad

Kjeller er ikke bruksendret og soverom i hybel er registrert som bod mens stue er registrert som hobbyrom og bod. Se punktet Ferdigattest/brukstillatelse.

Boligen har i tillegg en stor dobbel garasje, og lagringsloft med tilgang via luke.

Standard
Eiendommen holder en gjennomgående god standard. Hele boligen ble renovert i 2018.

Store, grunnleggende oppgraderinger er med andre ord gjort på denne eiendommen, samt alle innvendige detaljer, finisher, gulv og vegger. Det er gjennomgående valgt duse, tidsriktige toner i hele boligen, og materialer med god kvalitet er valgt. Av større oppgraderinger fra 2018 kan nevnes; alle innvendige vegger og himlinger er nye og ble malt opp. Det ble lagt en-stavs 15 mm eikeparkett med mikrofas i alle oppholdsrom med terskelløs flyt. Nytt listverk i alle rom. Det ble montert nytt kjøkken, og bygget to nye bad. Entré, baderommene og stuen i underetasjen fikk gulvvarme. Dimmerbelysning installert i alle oppholdsrom. Det elektriske anlegget ble skiftet, dreneringen ble tatt og det ble i tillegg montert overvannspumpe. Ny inngang og nye vinduer i underetasjen. Nye ytterdører, innvendige dører og terrassedør.

Etter dette har nåværende eier i tillegg bygget vaskerom og hybeldel med kjøkken og bad i 2018/2019. Det er investert i møbelsnekrede skap i entréen, samt møbelsnekret hylle i kjellerstue i 2019. Det ble lagt gulv på deler av lagringsloft, samt satt opp smijernsdør mellom kjellerstue og gang i underetasje i 2020. Ny skyvedørsgarderobe i 2023.

Her kan du flytte rett inn!

Boligen rom for rom
1. etasje:
- Entré/hall -
Flott, inviterende inngangsparti med nyere utvendig trapp, delvis overbygget med downlights i himling. Inngangsdør med sidefelt som i tillegg til downlights gir godt med naturlig lys inne i hallen. Romslig hall med flott, plassbygget garderobeskap med både skap og skuffer. Plass til en kommode e.l. i tillegg. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

-Stue/spisestue-
Lys og fin stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys i rommet. God plass til både sofagrupper og spisebord i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har stor skyvedør ut mot terrasse og hage. Dette forlenger boarealet i sommerhalvåret ut mot terrassen som er på ca. 50 kvm. Delikate malte flater, en-stavs parkett på gulv. Downlights i himling.

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

Klassisk og pen kjøkkeninnredning med grå, profilerte fronter. Benkeplate i heltre med planlimt metallvask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp med induksjon, komfyr, kombiskap og avtrekksvifte fra Siemens samt oppvaskmaskin fra Bosch. Vannstoppesystem og komfyrvakt installert. Hvitevarene

på kjøkken medfølger ved salg. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Downlights i himling.

-Soverom-
Boligen har 3 gode soverom i 1. etasje. Hovedsoverom er lyst og romslig, og har både vindu og dør ut til hagen. Rommet er innredet med skyvedørsgarderobe, samt har god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom 2 og 3 ligger nært hovedsoverom. Dette gir god trygghet når man har små barn og vil være i nærheten. Begge rommene er utstyrt med garderobeskap, og har god plass til seng, nattbord, skrivebord m.m. Delikate malte flater, en-stavs parkett i alle rom. Downlights i himling i det største barnerommet.

-Bad-
Delikat og innbydende baderom fra 2018. På veggene er det 60 × 60 cm fliser i dusjsonen, samt malte plater på øvrige veggflater. På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Badet er innredet med dobbelservant med skuffer, speil på vegg, dusjhjørne med glassdører, regnfallsdusj og en håndholdt dusj. Vegghengt toalett. Varmekabler i gulv, downlights i himling.

Underetasje - Hoveddel:
-Kjellerstue-
Fantastisk, stor kjellerstue med en rekke bruksmuligheter og innredningsmuligheter. God plass til både sofagruppe, TV-møblement, hjemmekontor, treningsutstyr, leker m.m. Flott plassbygget bokhylle. Det er satt inn 3 stk nyere vinduer med lysgrop i stuen som tilfører mye naturlig lys. Det er i tillegg montert Led downlights i himling. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Varmekabler i gulv.

-Bad-
Delikat og innbydende baderom fra 2018. På veggene er det 60 × 60 cm fliser i dusjsonen, samt malte plater på øvrige veggflater. På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Badet er innredet med badekar og dusjhjørne med glassdør, regnfallsdusj og en håndholdt dusj. Vegghengt toalett. Servant med hylle under, og speil på vegg. Varmekabler i gulv, downlights i himling. Videre tilgang til eget vaskerom.

-Vaskerom/teknisk rom-
Pent og praktisk vaskerom, etablert i 2018/2019. Rommet er innredet med utslagsvask, benkeplate, skuffer og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert her, samt at det er plass til lagring i hyller. Rommet har elektrisk avtrekk samt sluk i gulv. Lyse overflater, fliser på gulv med varmekabler.

Underetasje - Hybeldel:
-Kjøkken m/egen inngang-
Lys og fin hybel med egen inngang. Nytt kjøkken med grå, profilerte fronter, og laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og avtrekksvifte (kullfilter).Plass til et kjøkkenbord og skap/hyller, evt, sofa. Lyse malte flater, en-stavs parkett.

-Soverom-
Soverom med plass til seng, skap, kommode e.l. Lyse malte flater, en-stavs parkett. (Rommet er ikke bruksendret - registrert som bod)

-Bad-
Delikat og innbydende baderom fra 2018. På veggene er det 60 x 60 cm fliser. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med mindre fliser i nedsenket dusjhjørne. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt dusj. Vegghengt toalett. Servant i innredning med skuffer under, og speil på vegg. Varmekabler i gulv, vegglampe.

Parkering
Stor dobbelgarasje, samt god plass til å parkere flere biler på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg: Grunnarbeid og flislegging nytt bad i underetasje. 2018 Flislegging i vaskerom/bod 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat bygg - membran nytt bad 2018

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vasket og malt tak 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hergot Holding AS

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: Brødrene Kolstad Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja Når ble kontrollen utført? 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon AS.

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: Rørlegger-Lars AS, 2018.

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: Hergot Holding AS.

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

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

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Enebolig
-Utvendig-
Taktekking: Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Det ble utført takfornying av betongtaksteinen i 2025.

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

Nedløp og beslag: Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende panel. Enkeltbord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det er registrert enkelte mindre hull i netting for lufting av loft.

Takkonstruksjon/Loft: Det er loftstrapp med adkomst til uinnredet loft. Loftet har delvis gulv/dekke på ca. 10 kvm og benyttes til lagring. Loftet er luftet og har synlig undertak av papp. Det er utført sporadisk fuktsøk ved hjelp av protimeter med pigger.

Vinduer: I underetasjen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 2016 og 2018. Vinduene fremstår med normal funksjon og brukslitasje sett opp mot alder. I 1 etasje er det malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2017 samt byggeår. Enkelte vinduer er fra 1980 og er gitt TG2 grunnet alder. Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder.

Dører: Hoveddør til 1. etasje/kjeller er en brannklassifisert dør (B0) med sidefelt i glass samt integrert glassfelt med 3-lags isolerglass i selve døren. Hoveddøren er fra 2017. Heve-/skyvedør til terrasse med 2-lags isolerglass fra 2018. Fra hovedsoverom er det malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det utgang til nordvestvendt veranda/terrasse oppført i treverk. Terrassen har videre trapp ned til hage. Romslig terrasse med elektrisk markise, utvendig belysning og strømuttak. Det er etablert levegg mot nabo i treverk. Det er oppført flere blomster kasser (3 stk) på terrassen som ifølge eier har innlagt varme.

-Innvendig-
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller. Utvalgte rom er punktvis kontrollert ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved kontrollen. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er kjellerstue og kjøkken kontrollert i underetasjen.
Underetasje:
Kjellerstue: Målt 2 mm avvik over 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt 4 mm avvik over 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
1. etasje:
Kjøkken/stue: Målt 6 mm avvik over 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Soverom: Målt 3 mm avvik over 2 m, totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett og veggene har platekledning. Det er foretatt hulltaking. Hulltaking er utført fra soverom i vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %. Dette indikerer noe fukt, men verdiene ligger under avviksgrensen. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak dersom fuktverdiene skulle øke.

-Tomteforhold-
Byggegrunn: Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Fuktsikring og drenering: Ny drenering i 2018 mot øst, syd og det meste av nordsiden av huset. Ny overvannsbrønn med el-pumpe i 2018.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire.

Terrengforhold: Tomten er planert over relativt flat tomt. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Garasje
Boligen har en dobbel garasje på 6,5×6,9 m størrelse. Garasjen er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Salt takkonstruksjon tettet med betongtakstein . På støpt såle med leca klosser. Det er automatisk portåpner. Garasjen har sider. Det er anlagt elbil lader i garasjen. Noe lagring på takstoler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer 1 etg
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Underetasje - Bad med badekar - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Underetasje - Dusjbad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Tilstandsgrad 2 er satt da det er observert membran smørt over klemring, og ikke under. Dette kan påvirke tetthetsfunksjonen rundt sluket. Det er ikke registrert avvik eller rapportert problemer fra dagens eier.
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Underetasje - Kjøkken med entre - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje).

Underetasje - Kjøkken med entre - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder (+25år) på de utvendige vann- og avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU
1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegg og mot mur. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

I tillegg medfølger følgende:
- 2 stk. oppvaskmaskiner
- 1 stk. vaskemaskin (hybeldel)

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Markise

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Kun deler av arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. (soverom i hybel er godkjent som vaskerom)

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på alle bad. Varmekabler i entré i 1. etasje. Varmekabler i kjeller i alle rom unntatt soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 291,-pr. 2026

Prognose for inneværende år:
Avløp kr. 8.464,37,-
Renovasjon kr. 5.384,19,-
Vann kr. 7.442,88
Sum kr. 21.291,44

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8000,- pr år.
- Alarm fra kr. 600,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr. 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 550 048,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 500 069,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 906 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en idyllisk og barnevennlig tomt med god plass, stor gressplen og romslig gårdsplass.

Flat, solrik tomt som er pent opparbeidet med gressplen, frukttre, flotte blomsterbed og hekk. Det er lagt grus og kantsten på gårdstunet. Det nyere portstolper med topplate i skifer, samt belysning. Utvendig belysning med downlights under utvendig himling i garasje og ved overbygget inngangsparti. Det er god plass til trampoline, lek og ballspill på tomten, samtidig som du har en stor terrasse på ca. 50 kvm med plass til lounge, spisebord og grilling.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor man sentralt, men samtidig skjermet, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtilbud, idrettsanlegg samt skoler og barnehager med trygg skolevei. I tillegg ligger Ballerud Golf i nærheten, som også fungerer som akebakke vinterstid – ideelt for barnefamilier eller for dem som ønsker en rolig, men sentral beliggenhet.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt hos Kiwi i Dragveien, Meny på Høvik senter eller Coop Prix Løkeberg med søndagsåpent. For deg som setter pris på gode råvarer eller ønsker catering, er Høvikveien Kjøtt & Kolonial et populært valg, kjent for kvalitetskjøtt, pølser og tradisjonsrike, hjemmelagde produkter. Det er også kort vei til Bekkestua, Sandvika og CC Vest, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Området har et rikt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter, med blant annet golfbaner, fotballanlegg, Gjønnes idrettshall og Nadderudhallen. Fotballbanen bak boligen brukes hovedsakelig av skolen på dagtid, med organisert aktivitet på ettermiddagene og fri lek i helgene, og oppleves som et positivt og lite sjenerende element i

nærmiljøet. Det finnes også flere tennisbaner i området, blant annet på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. For golfinteresserte er det kort vei til Ballerud, Grini og Haga golfbaner.

Turmulighetene er mange og varierte, enten du foretrekker en løpetur eller en rolig spasertur. Nabolaget byr på hyggelige smågater, og en tur gjennom Ballerud golfbane er spesielt populær. Vinterstid brukes området til aking og skigåing på jordene rundt. Turstien langs Øverlandselva er også mye benyttet, og med litt lengre tur når du fjorden og områdene rundt Høvikodden, hvor du finner kyststi, badeplasser og gode rekreasjonsmuligheter. Her ligger også blant annet Sarbuvollen seilforening og Strand kajakklubb, samt flotte badeområder som Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas. Bærumsmarka ligger kun rundt 10 minutters kjøretur unna, med turmuligheter året rundt. I tillegg finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet på Bekkestua, Høvik og Stabekk.

Kollektivtilbudet er godt. Nærmeste bussholdeplass er Høvikveien med hyppige avganger mellom Sandvika og Skøyen (rute 130), samt Gullbakkveien med forbindelse mellom Bekkestua og Høvikodden (rute 225). Gjønnes T-banestasjon ligger også i nærheten og har innfartsparkering, med linje 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. For togforbindelser er Høvik stasjon cirka 12 minutters gange unna. Sandvika er også lett tilgjengelig og fungerer som et sentralt knutepunkt med hyppige avganger for både flytog, regional- og lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen.

Boligen tilhører Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole, begge med kort og trygg gangavstand. For videregående skole er både Nadderud og Stabekk gode alternativer i nærheten. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Høvik barnehage, Ekebergparken barnehage m.fl.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.06.1981. 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 tiltak på eiendommen.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Rommet i underetasje som i dag benyttes som soverom i hybeldel, er godkjent som vaskerom i byggetegninger, og deler av kjellerstuen er godkjent som bod, og er derfor ikke tillatt benyttet som soverom og varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom og varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i godkjente byggetegninger som er vedlagt prospektet.

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 kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 906 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1932121 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1932121)
Navn BALLERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.11.1934
Delarealer Delareal 906 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Byggesaker i nærområdet:
Ballerud er et område som ligger mellom Bekkestua og Høvik, ved Ballerud golfbane. Planområdet er på om lag 142 000 m2. Her skal det realiseres en barneskole med flerbrukshall, en barnehage og boliger.
Les mer om prosjektet her:
https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/ballerud/.

Naboeiendom, Rektor Hertzbergs vei nr. 5. har fått tillatelse til å oppføre en enebolig i form av mikrohus. Se arkivsak 2025/14631 for mer informasjon.

Bærum Montesorriskole har sendt nabovarsel om utvidelse av skolen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/12/47:
17.10.2007 - Dokumentnr: 835889 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1980 - Dokumentnr: 20803 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:12 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 357273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:12 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 22857 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:12 Bnr:47

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 168 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, drone og kveld kommer i tillegg) kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 25-35000 etter tilbud kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 286 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Garasje

Rektor Hertzbergs vei 10B , 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 12, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1807 **Eiendomsverdi ref nr:** TS3793

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med god standard og lite slitasje fordelt over to etasjer samt loft.

Boligen ligger i et attraktivt og rolig område, og har en flott opparbeidet tomt med romslig terrasse og plassbygde bed i trekonstruksjon. Fra terrassen er det brede trappetrinn ned til hageområdet.

Boligen går over to plan og ble omfattende renovert i 2018. Dagens eier har siden dette vedlikeholdt boligen godt. Innvendig holder boligen gjennomgående god standard med parkett og fliser som hoveddekker, slette malte vegger samt flislagte våtrom med lite slitasje. Himlingene består av slette, malte tak med downlights og taklamper som lyskilder. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Boligen har egen inngang til kjeller, med mulighet for etablering av praktikantdel/hybel. Teknisk holder boligen god standard med rør-i-rør-system og elektrisk oppvarming.

På eiendommen er det gode parkeringsmuligheter på gårdsplass foran hovedinngangen, i tillegg til dobbel garasje.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Det ble utført takfornying av betongtaksteinen i 2025. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra boligen via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende panel.
I underetasjen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I 1. etasje er det malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2017 samt fra byggeår.
Hoveddør til 1. etasje/kjeller er en brannklassifisert dør (B30) med sidefelt i glass samt integrert glassfelt med 3-lags isolerglass i selve døren.
Boligen har heve-/skyvedør til terrasse med 2-lags isolerglass. Fra hovedsoverommet er det utgang via malt balkongdør med 2-lags isolerglass.
Fra stue/kjøkken er det utgang til nordvestvendt veranda/terrasse oppført i treverk. Terrassen har videre trapp ned til hage. Romslig terrasse med elektrisk markise, utvendig belysning og strømuttak.
Fra inngangspartiet og ned til underetasjen er det utvendig trapp i trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:
I underetasjen er det enstavsparkett i samtlige rom, med unntak av våtrom og bod/teknisk rom som har fliser. Våtrommene har flislagte gulv og malte vegger. Bod/teknisk rom har pussede grunnmursvegger. Himlingene består av slette, malte tak med downlights og taklamper som lyskilder. Det er plassbygde hyllesystemer i kjellerstue.

I 1. etasje er det enstavsparkett i samtlige rom, med unntak av våtrom som har fliser. Våtrommene har flislagte gulv og malte vegger. Himlingene består av slette, malte tak med downlights og taklamper som lyskilder. Det er plassbygde skyvedørsgarderober på soverommene.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Boligen har malt tretrapp med lukkede opptrinn. Trappen er belagt med teppe.
Boligen har innvendige profilerte dører. Fra gang til kjellerstue er det montert smijernsdør med glassfelt. Enkelte innvendige dører har behov for justering.
I underetasjen finnes bod/teknisk rom med innredning for vaskerom bestående av skuffer, benkeplate i laminat, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasjen er fra 2018 og har en kjøkkenløsning med spesialdesignede profilerte kjøkkenfronter, tilpasset av møbelsnekker (ref. tidligere salgsoppgave). Veggene er slette og malte, og himlingen består av slettmalt tak med spotter som lyskilde.
Innredningen har benkeplate i heltre med planlimt metallvask fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er veggene slette og malte. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut fra kjøkkenet.

Kjøkkenet i underetasjen er fra 2018 og har profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Gulvet har stavparkett, veggene er slette og malte, og himlingen består av slettmalt tak med downlights samt belysning under overskap som lyskilde.
Innredningen har benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er veggene slette og malte. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning. Enkelte vannrør i kjeller er utført i kobber. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger.
På teknisk rom i kjeller er det montert en OSO varmtvannstank på ca. 200 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på alle bad, i entré i 1. etasje samt i alle rom i kjeller, med unntak av soverom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelse på 40 Ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire
Tomten er planert over relativt flat tom.. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

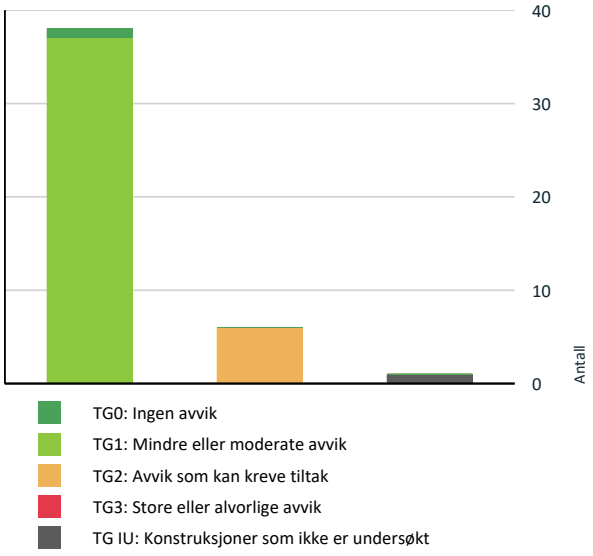
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.6.1981 for eiendommen. Ferdig attest er ikke funnet av takstmann.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer 1 etg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad med badekar > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken med entre > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken med entre > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Boligen ble renovert i 2018.

Anvendelse

Standard
Boligen går over to plan + loft og har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom og flere soverom.

Underetasjen inneholder kjellerstue, soverom, bad med badekar, dusjbad, bod/teknisk rom, kjøkken med entré, trapperom samt kott
1.etasje består av entré/hall med adkomst til boligens øvrige rom. Videre inneholder etasjen lys og romslig stue/spisestue, separat kjøkken, tre soverom samt bad.
Loftet består av uinnredet loftsareal med lagringsmuligheter.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Det ble utført takfornying av betongtaksteinen i 2025.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende panel. Enkeltbord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.
Det er registrert enkelte mindre hull i netting for lufting av loft.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er loftstrapp med adkomst til uinnredet loft. Loftet har delvis gulv/dekke på ca. 10 kvm og benyttes til lagring. Loftet er luftet og har synlig undertak av papp.
Det er utført sporadisk fuktsøk ved hjelp av protimeter med pigger.



Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

i under etasjen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 2016 og 2018.

Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer 1 etg

Beskrivelse

i 1 etsasje er det malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2017 samt byggeår. Enkelte vinduer er fra 1980 og er gitt TG2 grunnet alder. Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør til 1. etasje/kjeller er en brannklassifisert dør (B0) med sidefelt i glass samt integrert glassfelt med 3-lags isolerglass i selve døren. Hoveddøren er fra 2017.
Heve-/skyvedør til terrasse med 2-lags isolerglass fra 2018.
Fra hovedsoverom er det malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til nordvestvendt veranda/terrasse oppført i treverk. Terrassen har videre trapp ned til hage. Romslig terrasse med elektrisk markise, utvendig belysning og strømuttak. Det er etablert levegg mot nabo i treverk.

Det er oppført flere blomster kasser (3 stk) på terrassen som ifølge eier har innlagt varme.



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra inngangsparti og ned til kjeller er det utvendig trapp i trykkimpregnert trevirke.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater
I underetasjen er det enstavsparkett i samtlige rom, med unntak av våtrom og bod/teknisk rom som har fliser. Våtrom har flislagte gulv og malte vegger. Bod/teknisk rom har pussede grunnmursvegger.
Himlinger består av slette, malte tak med downlights og taklamper som lyskilder.
Det er plassbygde hyllesystemer i kjellerstue.

I 1. etasje er det enstavsparkett i samtlige rom, med unntak av våtrom som har fliser. Våtrom har flislagte gulv og malte vegger.
Himlinger består av slette, malte tak med downlights og taklamper som lyskilder.
Det er plassbygde skyvedørsgarderober på soverom og plassbygd garderobeløsning i entre.

Parkett er av type en-stavs 15 mm eikeparkett med mikrofas i alle oppholdsrom.
Downlights i et soverom montert i 2020.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble det montert downlights i gang, stue, kjøkken, på begge bad, kjellerstue og hall i kjeller i 2018

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Utvalgte rom er punktvis kontrollert ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved kontrollen. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er kjellerstue og kjøkken kontrollert i underetasjen.

Underetasje:
Kjellerstue: Målt 2 mm avvik over 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt 4 mm avvik over 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Kjøkken/stue: Målt 6 mm avvik over 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Soverom: Målt 3 mm avvik over 2 m, totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og veggene har platekledning.
Det er foretatt hulltaking. Hulltaking er utført fra soverom i vegg mot grunn.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %. Dette indikerer noe fukt, men verdiene ligger under avviksgrensen.
Det anbefales å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak dersom fuktverdiene skulle øke.

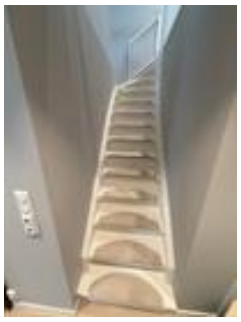
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lukkede opptrinn. Teppe i trinn. Trappen mangler håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Fra gang til kjellerstue er det montert smijernsdør med glassfelt. Enkelte innvendige dører har behov for justering.



TG 1 Teknisk rom/ bod/ vaskerom

Beskrivelse

I underetasjen finnes bod/teknisk rom med innredning for vaskerom bestående av skuffer, benkeplate i laminat, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk avtrekk.
Her finnes også hovedinntak for vann samt varmtvannsbereder.
Rommet har sluk og flislagt gulv.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018, og byggteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60 x 60 cm fliser i dusjsone, samt malte plater på øvrige vegger. Gulvet har fliser med oppkant ca. 10 cm på resterende vegger som vannsikring. Himling har malt innvendig tak.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

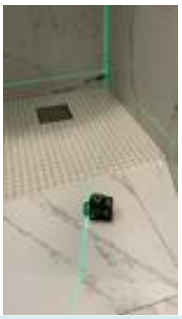
UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Det er varmekabler i gulvet.
Det er målt en høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved baderomsdør på 25mm.
Fallforhold er målt til ca. 1:50 i dusjsone og 1:100 på øvrig gulvareal.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av fliser for å avdekke eventuell bom under fliser.



UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt servant, vegghengt toalett, badekar samt dusj med dusjdør i herdet glass og regnfallsdusj.

UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



UNDERETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra kjøkken i vegg bak dusjsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %. Det er også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.





UNDERETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Dusjbadet er fra 2018, og byggteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet. Dokumentasjon i boligmappa.no
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak.
Det er vegglamper som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med mindre fliser i nedsenket dusjhjørne. Det er gulvvarmekabler.
Det er målt en høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved baderomsdør på 22 mm. Fallforhold er ca. 1:50 i dusjsone og 1:100 utenfor dusjområdet.
Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som et avvik.



UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran over klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsgrad 2 er satt da det er observert membran smørt over klemring, og ikke under. Dette kan påvirke tetthetsfunksjonen rundt sluket. Det er ikke registrert avvik eller rapportert problemer fra dagens eier.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med heldekkende nedfelt servant og ett-greps armatur.
Det er veggmontert toalett samt dusjvegg i herdet glass med regnfallsdusj.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bakenforliggende vegg til våtsone.
Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dusjbadet er fra 2018, og byggteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60 × 60 cm fliser i dusjsonen, samt malte plater på øvrige veggflater. Taket er innvendig malt. Belysningen består av downlights.
Badet har vindu, men det mangler lufteventil i vinduet.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom/løsheft) bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser med mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
1:50 fallforhold i dusj og 1:100 på gulv.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusjsonene og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har skuffeinnredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjdører i herdet glass. Regnfalldusj.
Høy elektrisk håndklevarmer på vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegg og mot mur. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN MED ENTRE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018.
kjøkkenløsning med profilert kjøkkeninnredning fra produsent IKEA.
Det er en stavparkett på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slettmalt med downlights og lys under overskap som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Scand Cerano
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kjøleskap fra IKEA
Vaskemaskin fra Candy
Avtrekksvifte fra IKEA
Komfyrvakt

Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benk og overskap er veggene slette og malte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje).



Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØKKEN MED ENTRE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018. Det er en kjøkkenløsning med spesialdesignet profilerte kjøkkenfronter, tilpasset av møbelsnekker (ref. tidligere salgsoppgave).
Slette amlte vegger og taket er slettmalt med spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
Stekeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Siemens
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplate i heltre med planlimt metallvask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benk og overskap er veggene slette og malte.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Enkelte rør i kjeller er av kobber.
Stoppekranen er lokalisert.
Det ligger i kjeller opplegg for hybelkjøkken i vegg mot bad, og det er sluk og vannrør lagt til innerst i soverom dersom man skulle ha behov for å etablere et bad til.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.



Varmtvannstank

Beskrivelse

På teknisk rom i kjeller finnes en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2014.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er varmekabler på alle bad.
Varmekabler i entré i 1. etasje.
Varmekabler i kjeller i alle rom unntatt soverom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering i 2018 mot øst, syd og det meste av nordsiden av huset. Ny overvannsbrønn med el-pumpe i 2018

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over relativt flat tom.. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder (+25år) på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Garasjen ble ifølge tidligere salgsoppgave oppført i 2018.

Standard
Dobbelgarasje oppført i 2018 med elektrisk, fjernstyrt leddport. Garasjen har loft med noe lagringsmulighet på bjelker.

Vedlikehold
Garasje som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Boligen har en dobbel garasje på 6,5×6,9 m størrelse. Garasjen er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Salt takkonstruksjon tettet med betongtakstein .
På støpt såle med leca klosser. Garasjen er uisolert. Det er automatisk portåpner. Garasjen har sider. Det er anlagt elbil lader i garasjen. Noe lagring på takstoler..

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

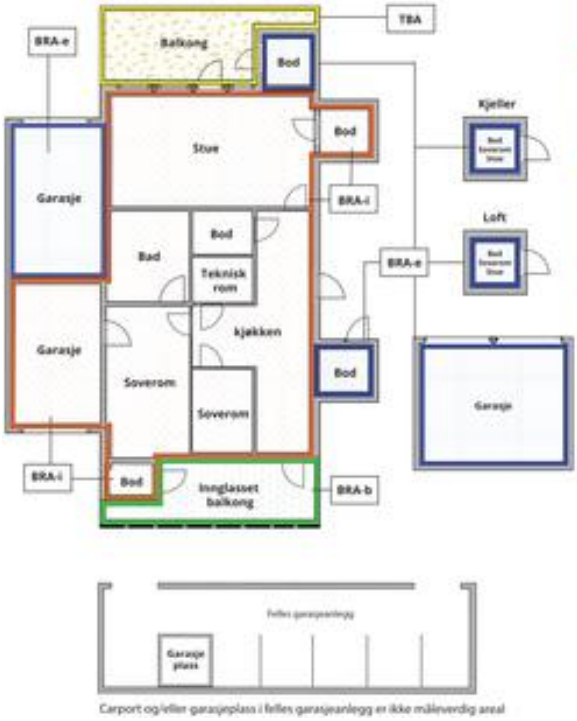
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	90			90			90
1.Etasje	98			98	47		98
Loft						10	10
SUM	**188**				**47**	**10**	**198**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Kjellerstue, soverom, bad med badekar, bod / teknisk rom, kjøkken med entre, trapperom, kott, dusjbad		
1.Etasje	Entré / hall, stue / spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.6.1981 for eiendommen. Ferdig attest er ikke funnet av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	42			42	
SUM	**42**				
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	12	47		0	906.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rektor Hertzbergs vei 10B

Hjemmelshaver
Harg Hans Joachim, Næss Mari Gulsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet på Ballerud som ligger mellom Bekkestua og Øvre Høvik i frodige og grønne omgivelser. Det er gangavstand til Bekkestua sentrum som er et hyggelig samlingspunkt for lokalbefolkningen, og som tilbyr det meste av forretninger- og servicefasiliteter. Det er kort vei til T-bane, buss, tog, barneskole, barnehager, turområder og en rekke fritidsaktiviteter. Det er et bredt aktivitetstilbud med håndballhall, fotballbaner, Sats og Gym treningssentre, Bekkestua arena skatepark, svømmehall mm.. En kort kjøretur til Kolsås alpinbakke, ridesentre og tennisbaner. Gjønneshallen har bl.a. kunstgressbane og klatrevegg. For golfentusiaster er det kun 4 -5 minutters gange til Ballerud Golfbane. Om vinteren er det fine akemuligheter på golfbanen. Det er sykkelavstand til herlige badestrender på Høvik, Kadettangen og Kalvøya. Bærumsmarka er en kort kjøretur unna, med populære turstier, skogsveier, badevann og skiløyper vinterstid.

Kort vei til Høvik nærsenter som ligger ved avkjøringen fra E18, og ved Høvik togstasjon. Her ligger det supermarked, kles- og interiørbutikker, blomster og apotek. Ett par minutters gange fra eiendommen ligger Høvik Kjøtt og Kolonial (søndagsåpent), og det er ikke langt til Kiwi i Dragveien. På Bekkestua finner du flere store dagligvareforretninger, apotek, Sats, flere restauranter/kafeer, vinmonopol og mye mer. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år. Bekkestua fremstår som et moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. I Sandvika, som ligger kun en kort biltur unna, finner du Sandvika storsenter som har "alt". I tillegg har Sandvika etablert seg som en kulturby, hvor det arrangeres byfestival og julemarked, i tillegg til teater, kino, kulturhus, konsertstedet Musikkflekken og flere restauranter.

Eiendommen sokner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole. Det er også gangavstand til en rekke barnehager i nærområdet, bl.a.Høvik Barnehage, Trygg Start familiebarnehage, Nøtteliten og Montessori barnehage.

Nærmeste bussholdeplass er "Høvikveien" med buss 130 og nattbuss. Nærmeste T-banestasjon er Gjønnes t-bane som ligger med ca. 10 min. gangavstand fra eiendommen. Gjønnes T-banestasjon har innfartsparkering, hvor du kan stå parkert gratis hele dagen. Her går T-banelinjen 3 mot sentrum hvert 15.min. Videre er Bekkestua er knutepunkt går buss, flybuss, taxi, trikk og T-bane. Lokaltog ut og inn fra Oslo sentralbanestasjon går fra Høvik stasjon. Flytoget stopper på Sandvika og Stabekk stasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Boligen har flere biloppstillingsplasser foran hovedinngangen. I tillegg er det dobbelgarasje på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 906 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, frukttrær, flotte blomsterbed og hekk. Det er lagt ny grus og kantstein på gårdstunet. Videre er det etablert nye portstolper med topplate i skifer samt belysning.
Utvendig belysning består blant annet av downlights under himling i garasje og ved overbygget inngangsparti.
Tomten er skjermet mot vei med hekk.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	
3	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mari Gulsvik Næss	9578-5994-4-563223	2026-05-16 20:21:49
Hans Joachim Harg	9578-5999-4-1215471	2026-05-16 06:38:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mari Gulsvik Næss, Joachim Harg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2018

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: 26495221
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg: Grunnarbeid og flislegging nytt bad i underetasje. 2018 Flislegging i vaskerom/bod 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat bygg - membran nytt bad 2018

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vasket og malt tak 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hergot Holding AS

---

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: Brødrene Kolstad Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon AS

---

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: Rørlegger-Lars AS, 2018

---

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: Hergot Holding AS

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 56-0144/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hans Joachim Harg	**2026-05-16**	**Mari Gulsvik Næss**	**2026-05-16**

Identifikasjon

Hans Joachim Harg

Identifikasjon

Mari Gulsvik Næss

Signicat

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 47	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Rektor Hertzbergs vei 10 B, gatenr 2018	**Grunnkrets:**	921	Stabekk 21
	1363 Høvik	**Valgkrets:**	8	Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	906,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/12/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/12/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	16.11.2007	Avgiver	3201/12/1	-174,9
	Matrikkelført:	16.01.2009	Avgiver	3201/12/27	-2,5
			Berørt	3201/12/26	0,0
			Berørt	3201/12/47	0,0
			Berørt	3201/12/103	0,0
			Mottaker	3201/12/25	177,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1980	Avgiver	3201/12/1	-907,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/12/47	907,0

Annen forretningstype	Forretning:	05.03.1976	Berørt	3201/8/192	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2024	Berørt	3201/8/195	0,0
			Berørt	3201/8/971	0,0
			Berørt	3201/8/1606	0,0
			Berørt	3201/8/1607	0,0
			Berørt	3201/8/1608	0,0
			Berørt	3201/10/33	0,0
			Berørt	3201/10/263	0,0
			Berørt	3201/11/4	0,0
			Berørt	3201/11/287	0,0
			Berørt	3201/11/308	0,0
			Berørt	3201/11/334	0,0
			Berørt	3201/11/388	0,0
			Berørt	3201/11/459	0,0
			Berørt	3201/11/460	0,0
			Berørt	3201/11/1204	0,0
			Berørt	3201/11/1212	0,0
			Berørt	3201/11/1215	0,0
			Berørt	3201/11/1226	0,0
			Berørt	3201/11/1502	0,0
			Berørt	3201/11/1509	0,0
			Berørt	3201/11/1646	0,0
			Berørt	3201/11/1720	0,0
			Berørt	3201/12/1	0,0
			Berørt	3201/12/6	0,0
			Berørt	3201/12/7	0,0
			Berørt	3201/12/11	0,0
			Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/12/13	0,0
			Berørt	3201/12/14	0,0
			Berørt	3201/12/23	0,0
			Berørt	3201/12/24	0,0
			Berørt	3201/12/25	0,0
			Berørt	3201/12/26	0,0
			Berørt	3201/12/27	0,0
			Berørt	3201/12/29	0,0
			Berørt	3201/12/30	0,0
			Berørt	3201/12/31	0,0
			Berørt	3201/12/32	0,0
			Berørt	3201/12/33	0,0
			Berørt	3201/12/34	0,0
			Berørt	3201/12/35	0,0
			Berørt	3201/12/36	0,0
			Berørt	3201/12/37	0,0
			Berørt	3201/12/38	0,0
			Berørt	3201/12/39	0,0
			Berørt	3201/12/40	0,0
			Berørt	3201/12/41	0,0
			Berørt	3201/12/42	0,0
			Berørt	3201/12/43	0,0
			Berørt	3201/12/47	0,0
			Berørt	3201/12/91	0,0
			Berørt	3201/12/101	0,0
			Berørt	3201/12/103	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rektor Hertzbergs vei 10 B	Bolig	187,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.06.1980
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	14.08.1980
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6693830			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			91,0		91,0				
H01	1		96,0		96,0				

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
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300717308			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



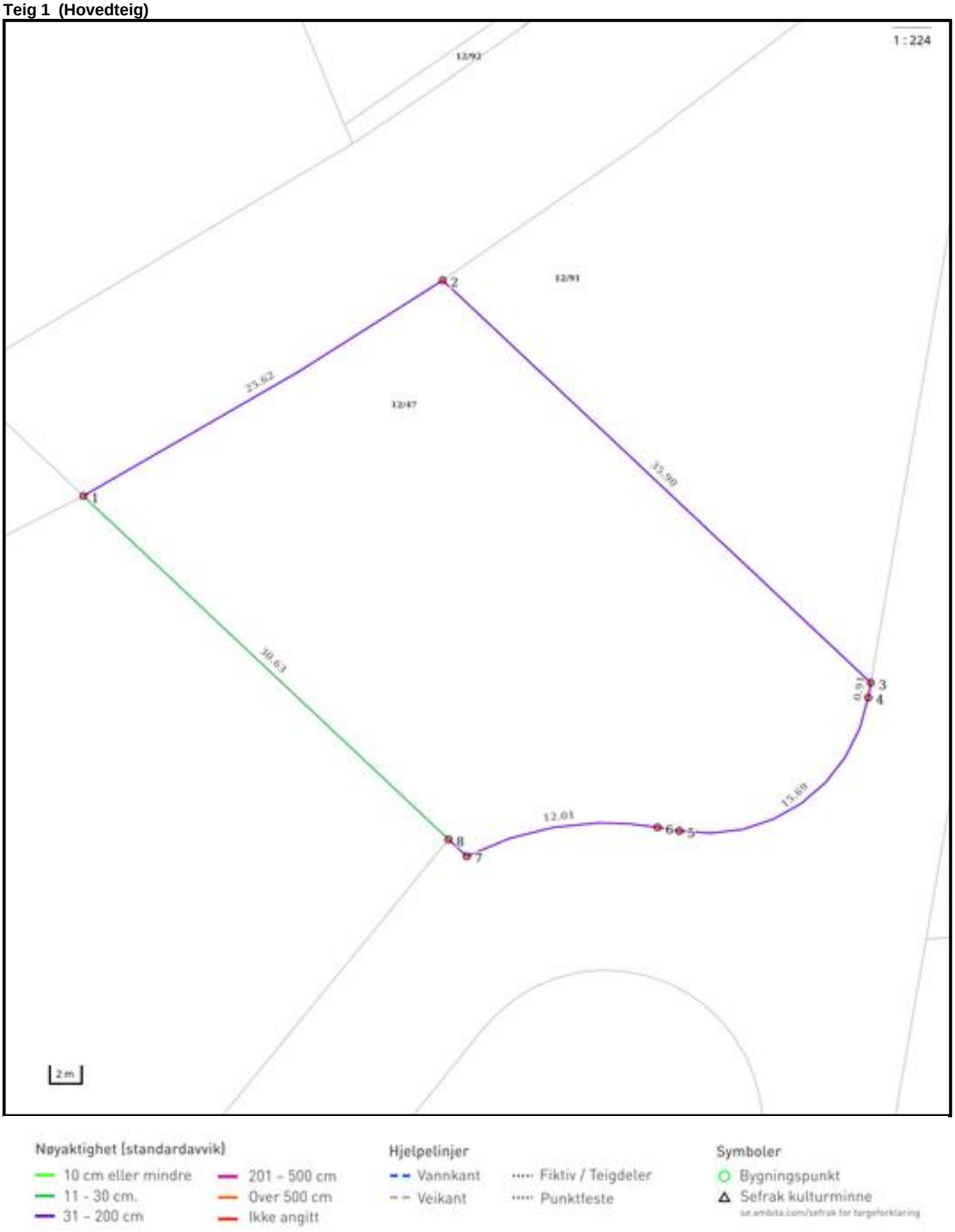
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 906,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 072,55	588 145,42	25,62m	Terrengmålt	13	-305,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 087,65	588 166,11	35,90m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 065,54	588 194,39	0,91m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 064,63	588 194,31	15,69m	Terrengmålt	36	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 055,47	588 183,55	1,34m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 055,57	588 182,21	12,01m	Terrengmålt	36	-18,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 052,75	588 170,75	1,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 053,68	588 169,55	30,63m	Terrengmålt	13		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: 05.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 906 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1932121 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1932121)
Navn	BALLERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.1934
Delarealer	**Delareal** 906 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

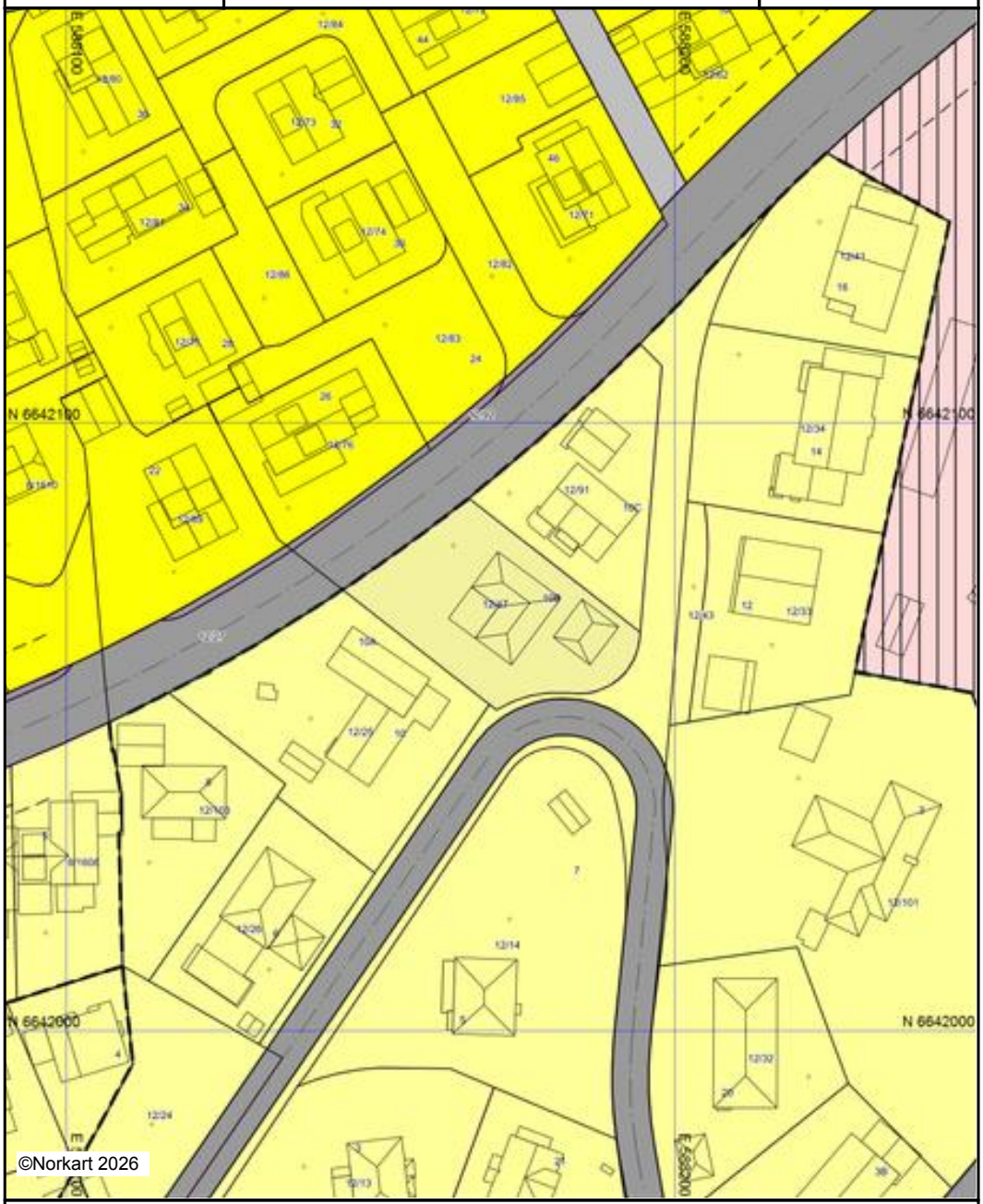
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 12/47
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



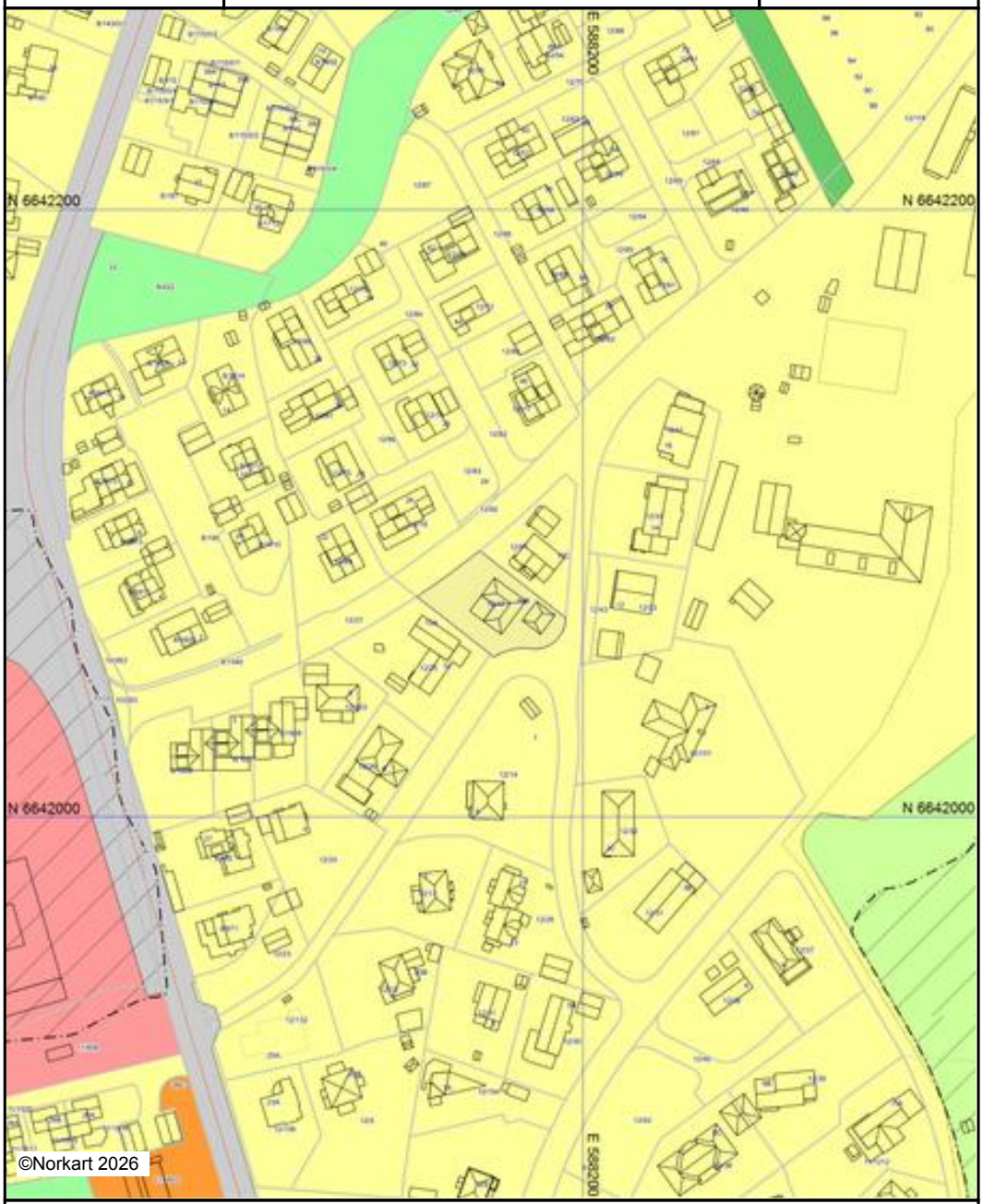
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/47
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



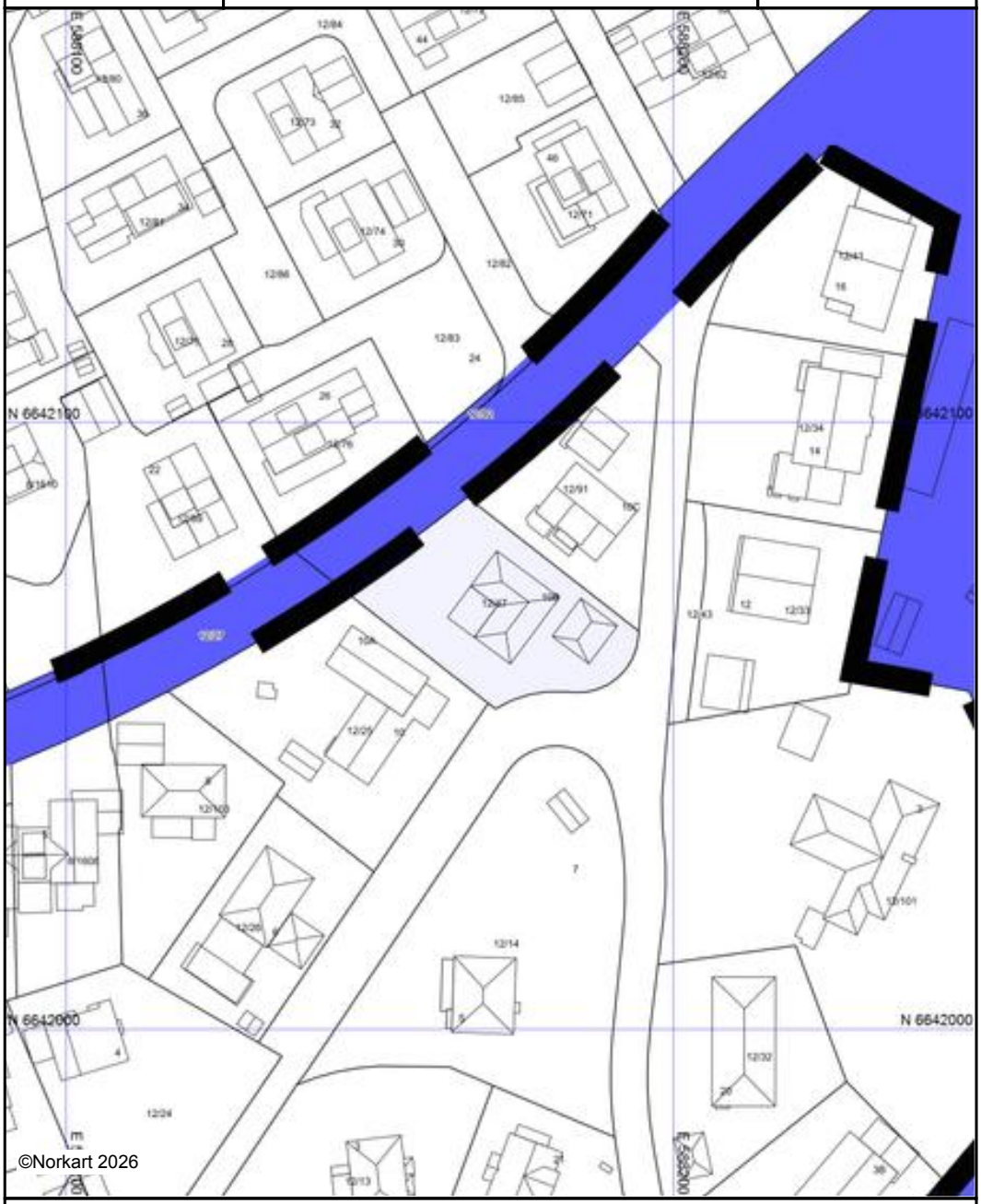
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/47
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

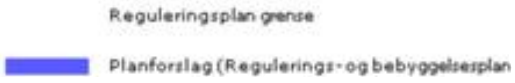
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 12/47
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK								

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	5 332,32 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 562,52 kr
Sum	**15 279,12 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%	187 m2	39.80	1/1	0 %	7 442,88 kr	1 860,72 kr
Avløp etter areal	15%	187 m2	45.26	1/1	0 %	8 464,37 kr	2 116,09 kr
					Sum	**21 291,44 kr**	**5 322,87 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:

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	12	**Bnr**	47	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Rektor Hertzbergs vei 10 B, 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1979/1242	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

10100700098K0932476

Ellen Carivau
Utgarvn. 15
108.
1320 STABEKK

Kristian Green
Kampevn 22
1350 LOMMEDALEN

Tømmerm. Erling Hj. Nygård
c/o G. Block Watne A/S
Postboks 405
1301 SANDVIKA

Jnr. 1242-79
bilag 46 OL/SN

18.6.1981

ENEBOLIG PÅ GNR. 12 BNR. 1 AV BALLERUD, REKTOR HERTZBERGSV. BNR.
BYGGHERRE: ELLEN CARIVAU

Vi viser til brev av 1. juni 1981 fra G.Block Watne A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 15. juni 1981 var det følgende å bemerke:

V 1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

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

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

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

V 5. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

V 6. Røykpipen må utvendig pussses eller fuges, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:127.

V 7. Det må støpes bunn i røykpipe i høyde med feiedør, jfr. byggeforskriftenes kap. 49.126.

V 8. Det må anbringes beslag eller tettes på annen måte i overgang mellom taktekkingen og røykpipe, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:11.

V 9. Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.

V 10. Utspylere på nedfallsrør må oppsttes, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:21.

V 11. Vaskerom må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

10100700098K0932477

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. oktober 1981.

For byggingssjefen

Jon Hveem
e.f.

Ola Leikaas

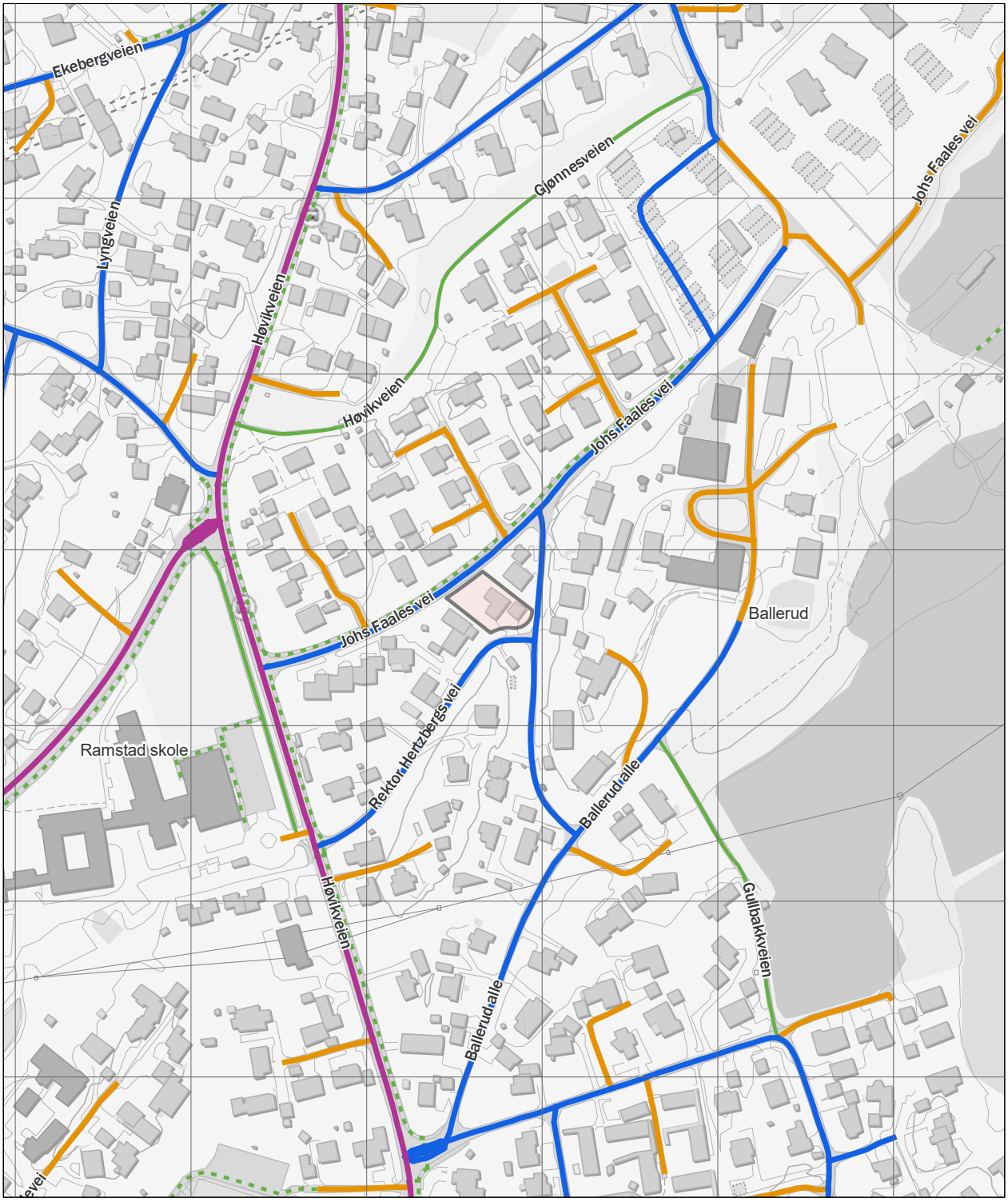
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/47/0/0
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK

N

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 12/47
Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rektor Hertzbergs vei 10B, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 12/47		
Utskriftsdato	05.05.2026	**Antall datasett**	6

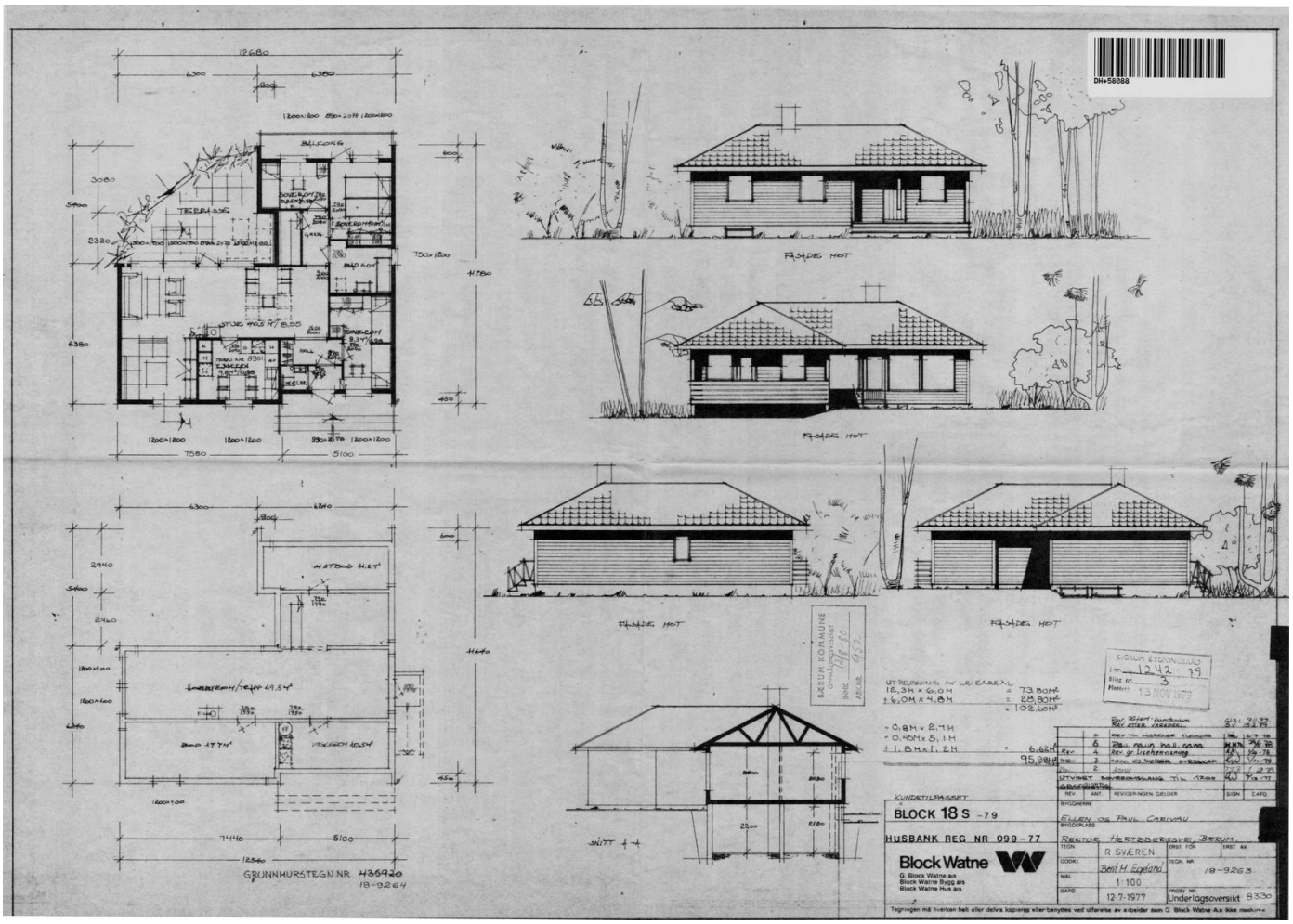
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

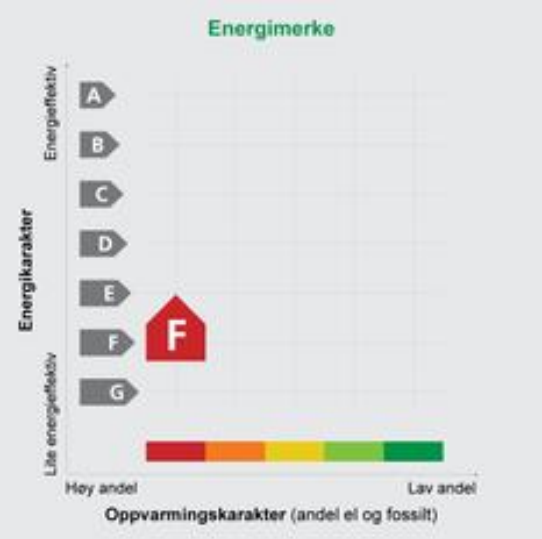
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune


BLOCK 18 S -79
HUSBANK REG NR 099-77
Block Watne
GRUNNMURSTEGN NR 435920
18-9264
SNITT A-A
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
UTREGNING AV BRUKSAREAL
73.80m²
28.80m²
102.60m²
6.66m²
95.94m²
BÆRUM KOMMUNE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
INNK. 12-12-79
Bygg nr. 3
Hoved nr. 13 10 1 1 1
Underlagsoversikt
8330
18-9263
1:100
12-7-1977
R SVEREN
Bent H Espelund
ELVEN OG PAUL CARLSEN
HERTZBERGSVEI BÆRUM
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rektor Hertzbergs vei 10 b
Postnr	1363
Sted	Høvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	47
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-894636
Dato	05.06.2018



Innmeldt av	Lars Hergot

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

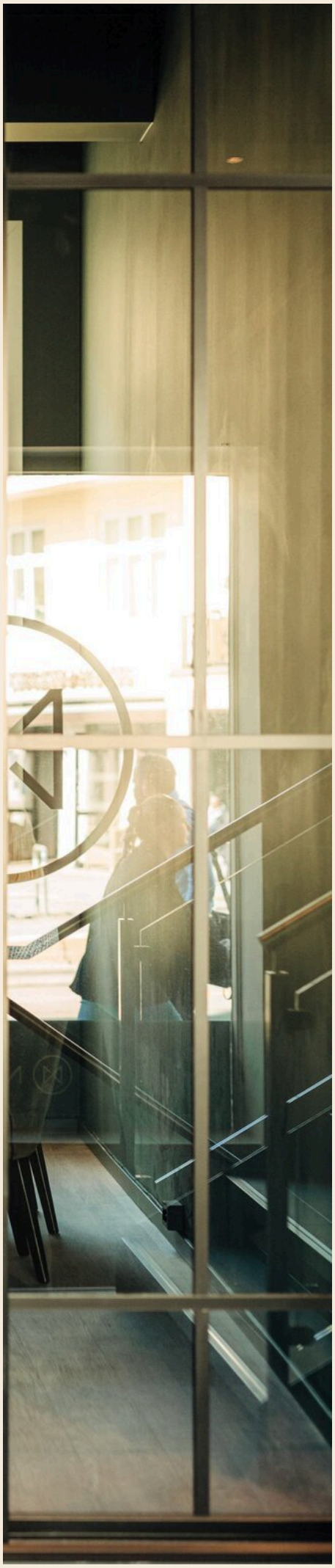
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, 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.

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

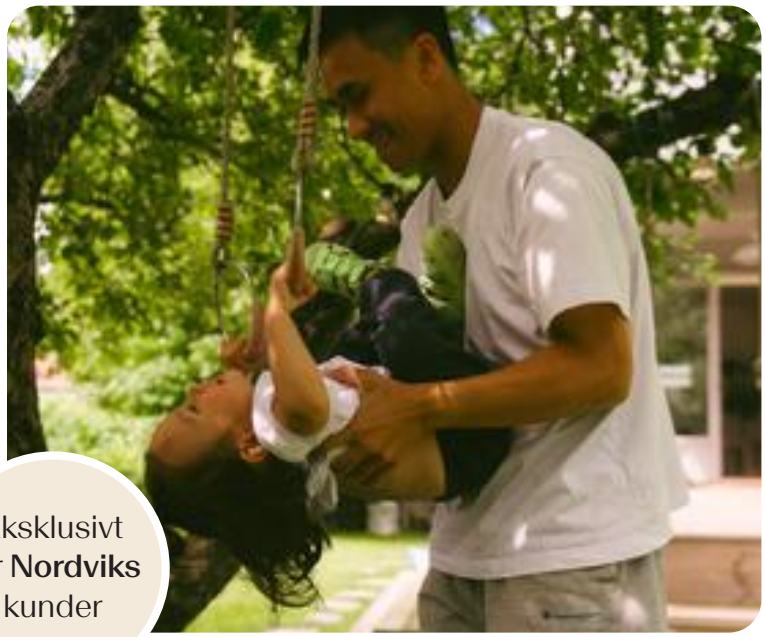


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rektor Hertzbergs vei 10B 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 12, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Jan-Petter Solberg Hansen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

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

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