

Øvrevollveien 46-48



Velkommen til

Øvrevollveien 44-46



Salgsoppgaven produsert 28. januar 2025

Øvrevoll/Jar

Ferdigstilt 2. kvartal 2026 - 4 (1 solgt) arkitekttegnede familieboliger med moderne arkitektur og optimale solforhold

Eieform	Eierseksjon
Tomt	4 446 kvm, eiet
Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Telefon	926 15 943
Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Telefon	906 56 346







Forklaring av bilde/rommet






SPRØYTESPARKL
JOTUN
PROFF











Informasjon

Øvrevollveien 44-46

Nøkkelinformasjon

Oppdrag
56-5002/24

Prosjektets navn
Øvrevollveien 46-48

Adresse og betegnelse
Gnr 36, bnr 146 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Arnulf Strøm Eiendom AS

Prisinformasjon
Bolig 1A: 18.600.000,- + omk
Bolig 1B: 17.800.000,- + omk
Bolig 2A: 19.900.000,- + omk
Bolig 2B: 20.300.000,- + omk

Arealer
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og (P-rom). BRA er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens måleverdige areal innvendig fratrukket innvendige boder. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Prosjektbeskrivelse

Fasiliteter
Boligene leveres med innebygget garasje. Det blir klargjort for 1-en stykk elbil-lader per seksjon (tomrør fra garasjeplass til sikringsskap). Ladeboks, kabel og sikring kan leveres som tilvalg.
Alle boligene har innvendig bod/bod i garasje.

Utbyggers forbehold
Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i

prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boliger uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de

konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper, peis og garderobeskap og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Tinglysing og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Nordvik oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Kjøper må selv besørge forsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Alle de fire enhetene leveres med eksklusivt og stilrent FJORD KORN kjøkken fra Sigdal.

Kjøkkene leveres med en rekke tilvalg:
- Ceaserstone Shitake 20mm polert kompositt benkeplate
- 80cm platetopp med ventilator fra AEG
- Etagon vask
- Tapwell blandebatteri
- Manor Antikk Messing håndtak

Se tilvalgsliste og produktbeskrivelse for mer informasjon.

Bad

Fliser i Bricmate Beige størrelse 60x60 på gulv og vegger på bad. På gulv i dusjsonene leveres det nedsenk med mosaikkfliser. Der det leveres sokkelflis vil denne være tilsvarende gulvflis. Se romskjema for oversikt.

Sanitærutstyr leveres iht. romskjema.

Kraner, blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra Tapwell (eller tilsvarende).

På bad leveres vegghengt klosett med soft-close, servant med underskap og armatur, ett dusjarmatur samt gulvsluk, hvis ikke annet er oppgitt i romskjema.

Servantskap leveres fra Vikingbad og Haven (eller tilsvarende).

Vaskerom/bad leveres med sluk i gulv og opplegg for vann og avløp til vaskemaskin. Det leveres ikke møbler på vaskerom.

Varmtvannsbereder leveres på 200 liter og blir plassert der det er mest hensiktsmessig, etter utbyggers vurdering. Se romskjema for nærmere informasjon om plassering.

Andre oppholdsrom

Gulv:
Oppholdsrom: 1-stavs parkett, eik, hvit pigmentert der dette er spesifisert i romskjema.
Bad/toalett: Fliser, Bricmate Beige i størrelse 60x60 cm. På gulv i dusjsonene leveres det nedsenk med mosaikkfliser 5x5 cm.
Vaskerom/teknisk rom: Fliser, Bricmate Beige i størrelse 60x60 cm, med sokkelflis.
Inngang: Fliser, Bricmate Beige, i størrelse 60x60 cm.
Garasje: Betong

Vegger:
Oppholdsrom: Malt gips ("Washed Linen"), Farge hvit Gerikter i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, Farge S0502Y.
Bad: Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm
Toalett: Malt gips ("Washed Linen", Farge hvit Gerikter i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, Farge S0502Y
Vaskerom/teknisk rom: Malt gips ("Washed Linen", Farge hvit Gerikter i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, Farge S0502Y.
Inngang: Malt gips ("Washed Linen", Farge hvit Gerikter i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, Farge S0502Y.
Garasje: Ubehandlet trevirke, gips eller betong

Himling:
Alle rom: Malt gips, i farge "Bomull" hvit S0502Y. Overgang mellom vegg og tak leveres listefritt.
Garasje: Ubehandlet gips

Se romskjema for utfyllende oversikt.

Innredning og utstyr er oppgitt i romskjema. Plassering av utstyr og innredninger kan omgjøres hvis entreprenøren finner det hensiktsmessig. Det som er stiplet på tegningssettet leveres ikke og er kun ment som forslag.

Garderobe

Det leveres ikke innredning/garderobeskap.

Diverse

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Faste løpende kostnader:
-Strøm
-Forsikring
-Kommunale avgifter

Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Det leveres opplegg for fiberoptikk. Kjøper må selv dekke installering.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Generell informasjon:
Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen. Generelt leveres boligen med tolleranseklasser iht NS-3420 med normalkrav for anliggende bygningsdeler.

Malte gipsplater leveres med sparklete skjøter, grunning og 2 strøk maling. Maleriarbeider leveres i klasse K2. Flatene er ikke hel sparklet og det må påregnes noe strukturforskjell i slepelys og overflateriss.

Betong overflater leveres i toleranseklasse 5 etter norsk standard 3420. Svinnsprekker, fargeforskjeller og struktur i betong er vanlig forekommende og må påregnes. Det er anbefalt at kjøper selv gjør etterbehandling av støpte flater som trapper, garasjegulv, repoer og plattinger.

Innredninger og møbler på tegninger er ikke inkludert hvis det ikke er i leveransebeskrivelse.

Det tas forbehold om endringer med tilsvarende kvalitet.

Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen.

Garderober medfølger ikke i standardleveranse, selv om dette kan være illustrert.

Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av kjøkkenleveransen må kjøper selv stå for tilkoblinger og flytting av tekniske installasjoner (vann- og
avløpsrør, opplegg for elektro, vifter etc).

Boligen overleveres byggrengjort. En byggvask er ikke en fullverdig rengjøring og øvrig vask av overflater må utføres av kjøper.

Terrenglinjer på tegninger er kun illustrerende og derfor ikke retningsgivende.

Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

Skisser og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser kan vise ting som avviker fra leveransen. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse.

Dataanimerte illustrasjoner er kun ment som en illustrasjon, og kan være misvisende med hensyn til terrenget på tomten. Utomhusplanen vil være gjeldende med hensyn til ferdig etablert terreng. Leveransen kan avvike fra dette både når det gjelder detaljer, materialvalg og farger. Omgivelser rundt husene er dronekjørt og 3D-manipulert. Bakgrunn, høyder og vinkler kan avvike.

Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner, herunder bla soilrør og ventilasjon. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan
forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning.

Konstruksjoner:
Huset vil bli fundamentert på egnet underlag.

Husene vil få støpt gulvplate i U. etasjen (Bolig 1A og 1B) med vegger i betong. Over terreng vil husene blir oppført med bærende konstruksjoner i treverk. For øvrig er huset planlagt oppført med precut eller prefabrikkerte elementer.

Innkjøring på egen tomt og parkeringsareal blir singlet. Omgjøres kun ved formelle krav.

Tomten for øvrig grov planeres med stedlige masser tilpasset den eksisterende naturlige topografi. Opprinnelig vegetasjon som ikke påvirkes av byggearbeidet vil etter utbyggers vurdering kunne bestå.

Det anlegges ferdigplen. Kjøper må selv pleie og vedlikeholde arealer etter overtakelse og ivareta gode vekstforhold.

Det leveres ikke busker, trær eller planter. Det må påregnes toppjord ved etablering av busker og trær.

Det kan bli etablert drens- og pumpekummer, samt elektro- og fiberskap og andre installasjoner på eiendommen der entreprenøren finner det hensiktsmessig. Kostnad fordeles mellom beboerne. Beboerne er ansvarlig for å tegne serviceavtale ved overtagelse.

Rundt grunnmur og kjeller arronderes terreng med stedlige masser med fall ut fra huset.

Grunnmurspapp og isolasjon leveres kappet til over terreng med grunnmurslister.

Utbygger leverer ikke avfallshåndtering, men det vil bli levert oppstillingsplass iht. utomhusplan. Dette bestiller kjøper selv fra Bærum kommunen. Utbygger leverer postkassestativ og nummerskilt på
husene.

Støttemurer o.l vil kun bli etablert der det er krav om dette eller entreprenøren finner det hensiktsmessig. Gjerder og rekkverk leveres kun ved forskriftskrav. Eventuelt gjerde eller rekkverk på
trapper og støttemurer leveres som pulverlakkert sort stålrekkverk.

Fasade

Fasade leveres grunnet med 1 strøk maling/beis. Det må påregnes maling/beising av fasade etter 2 år.

Yttervegger over kjeller, leveres med stående eller liggende beiset panel, med dimensjon 19x148mm eller tilsvarende. Støt list og hjørnekasse. Farge bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt med hensyn til helheten i prosjektet.

Kjellervegger leveres i sprøytebetong, grov støpt og må påregnes behandling(kl 5). Panel leveres med synlige spiker.

Original låvebro inkludert låvedører samt deler av konstruksjonsvirke fra låven vil kunne bestå eller gjenbrukes etter utbyggers vurdering. Kledning fra låven vil bli gjenskapt.

Overflater og kledning

Yttervegger over kjeller, leveres med stående eller liggende beiset panel, med dimensjon 19x148mm eller tilsvarende. Støt list og hjørnekasse. Farge bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt med hensyn til helheten i prosjektet.
Kjellervegger leveres i sprøytebetong, grov støpt og må påregnes behandling(kl 5).

Original låvebro inkludert låvedører samt deler av konstruksjonsvirke fra låven vil kunne bestå eller gjenbrukes etter utbyggers vurdering.

Takene leveres med flat eller buet taksten etter utbyggers vurdering.
Gesimsbeslag i farge hvit, grått eller sort.

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i pulverlakkert stål, farge hvit, grått eller sort.

Panel leveres med synlige spiker.

Dører og vinduer

Vinduer leveres gråmalt eller hvit på inn- og ytterside. Konstruksjon i treverk.
Ytterdører leveres gråmalt eller hvit i samme farge som vinduer.

Garasjeport leveres i farge tilnærmet lik kledning på fasade eller vinduer. Grunnet materialforskjell vil det være noe avvik mellom fargene.

Innvendige dører leveres slette, Hvitmalt S 0502-y. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål type Abloy eller tilsvarende. Innvendig dørhåndtak leveres i bronse utførelse. Balkongdører leveres hengslet, ikke som skyvedør.Listverk rundt dører og vinduer leveres i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, i farge S 0502-y, med synlig spiker.

Skyvedører kan gjøres om til hengslede dører uten at dette medfører en mangel.

Det leveres listfri overgang mellom vegg og himling.

Listverk langs gulv leveres i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, i farge S 0502-y med synlig spiker.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser

Det leveres ikke pergola, delevegger, markterrasser og plattinger. Det bemerkes at inntegnete plattinger kan være søknadspliktig.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon. Kanaler må i noen tilfeller kles inn med kasser etter utbyggers vurdering. Ventilasjonsanlegget plasseres der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Sanitær

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og vegger. Alle vannledninger leveres som "rør i rør"-system i plast. Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes av rørlegger i forbindelse med detaljprosjektering. Fordelingsskapet kan plasseres utenfor våtrom der dette er hensiktsmessig.

Rørføringer mot yttervegg kan legges åpent. Til varmtvannsbereder brukes synlige rør mellom vegg og bereder.

Rør kan bli innkledd i synlig kasse.

Sanitærutstyr leveres iht. romskjema. Kraner, blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra Tapwell (eller tilsvarende). Det leveres dusjvegger tilpasset hvert bad.

På bad leveres vegghengt klosett, servant med underskap, 1 stk. dusjarmatur samt gulvsluk, hvis ikke annet er oppgitt i romskjema.

Servantskap leveres fra Vikingbad (eller tilsvarende).

Ved behov for pumpekum til overvann vil denne bli koblet til felles måler. Service og driftskostnaden fordeles på ett av husene etter utbyggers vurdering.

Vaskerom/bad leveres med sluk i gulv og opplegg for vann og avløp til vaskemaskin.

Varmtvannsbereder leveres på 200 liter og blir plassert der det er mest hensiktsmessig, etter utbyggers vurdering. På kjøkken leveres opplegg for vask og oppvaskmaskin. Utvendig leveres en frostsikker kaldtvannskran, montert på yttervegg.

Trapper

Innvendig trapper leveres hvitmalt. Vanger, rekkverk og håndløper leveres i hvitmalt furu. Trappen leveres med åpne trinn og har barnesikring.

Utvendige trapper leveres i impregnert tre, granitt eller betong etter utbygger vurdering. Utvendige betongtrapper leveres grovstøpt og må påregnes behandling.

Garasjeport

Garasjeport leveres i farge tilnærmet lik kledning på fasade eller vinduer. Grunnet materialforskjell vil det være noe avvik mellom fargene.

Bodløsninger

Alle boligene leveres med innvendig bod/bod i garasje.

Postkasser

Alle boenheter får egen postkasse på fellesareal. Plassering og utførelse etter utbyggers vurdering.

Kabel-TV/Bredbånd/Telefon

Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

Brannsikring

Det leveres seriekoblete røykvarslere i alle etasjer samt et brannslukningsapparat. Ved krav om brannstige leveres dette, plassering etter utbyggers vurdering.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Oppvarming

Husene leveres med elektrisk gulvvarme. Elektrisk gulvvarme er den primære oppvarmingen og er lagt i hoveddelen av husene, se romskjema for mer informasjon.

El-anlegg

Elektroinstallasjonene utføres av godkjent elektroinstallatør og utføres i hovedsak som skjult anlegg.

I betong/lyd/branncellebegrensede vegg og himling kan det benyttes åpen kabelinstallasjon.

Det leveres normalt god standart hva gjelder antall punkter etter NEK 400.Sikringsskap iht. NEK 399 med nødvendig overbelastningsvern, jordfeilbryter og nødvendige kurssikringer samt svakstrøms skap.

Det elektriske anlegget leveres med 230V.

Det er lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel.

Røropplegg for TV- og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak (tomboks) i stue. Tilkobling, installasjon og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble m/barnevern, unntatt til fast utstyr (komfyr, kjøleskap etc.) og lampepunkter ved tak.

Varmekabler (evt. matte) med elektronisk termostat og gulvføler leveres ihtromskjema.

Downlights leveres som enkle hvite med dimmer, se romskjema.

Det leveres ringeklokke montert ved hovedinngang.

Elektro utvendig leveres iht. NEK400.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter ikke endelig fastsatt, da boligene ikke er bygget ferdig. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og det tas derfor forbehold om dette.

Eiendomsskatt

Ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/36/146:
18.07.1941 - Dokumentnr: 3609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:100

04.09.1942 - Dokumentnr: 4221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:175

08.11.1943 - Dokumentnr: 902684 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:59
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:194

24.11.1943 - Dokumentnr: 4389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:195

28.11.1944 - Dokumentnr: 3893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:232

30.07.1947 - Dokumentnr: 4229 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:274

30.07.1947 - Dokumentnr: 4230 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:275

30.07.1947 - Dokumentnr: 4231 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:276

30.07.1947 - Dokumentnr: 4232 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:277

30.07.1947 - Dokumentnr: 4233 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:278

25.09.1947 - Dokumentnr: 5294 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:281

24.08.1949 - Dokumentnr: 4786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:331

06.08.1952 - Dokumentnr: 4839 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:400

06.08.1952 - Dokumentnr: 4840 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:401

30.06.1953 - Dokumentnr: 4670 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:406

05.11.1954 - Dokumentnr: 9908 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:417

14.07.1958 - Dokumentnr: 300171 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:451

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:146

01.01.2024 - Dokumentnr: 52743 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:36 Bnr:146

18.03.2024 - Dokumentnr: 1229034 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1941 - Dokumentnr: 12058 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:100
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:146 Snr:7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Rammetillatelse - Bolig 2A og 2B - datert 19.09.2024
Rammetillatelse - Bolig 1A og 1B - datert 18.09.2024

Det er gitt tillatelse for å rive eksiterende bygningsmasse og oppføring av 2 nye tomannsboliger.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før de kan få igangsettingstillatelse. Se vilkår under vedlagt rammetillatelse.

Rammetillatelse gjelder i tre år.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Garantibeskrivelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Tilvalg og endringer

Tilvalg

Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen ved å gjøre endringer og tilvalg. I møte med entreprenør, utbygger eller tilvalgs portal vil kjøper selv ha
mulighet til å gjøre endringer og tilvalg på følgende:

- Fliser
- Lister
- Parkett
- Trapp
- Kjøkken
- Elektriske punkter
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Terrasseplatting
- Vedfyrt peis
- Utvendige arealer

Utbygger kan ta påslag på tilvalg for administrasjon og garantiansvar og fakturerer endringer etterpåløpte timer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene, mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne

medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten. Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette. Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn. Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 20% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgsbestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling.

Salg av kontraktsposisjoner

Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil segler fastsette et transportgebyr. Transportgebyret utgjør kr. 50.000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

Ved salg av kontraktsposisjon skal Nordvik Bærum v/Jan Petter Solberg Hansen benyttes.

Betalingsbetingelser

1) Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesummen, med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas § 12 er stilt på vegne av selger. For selskaper eller juridiske personer vil forskudd være 20% av kjøpesummen, med 14 dagers frist. Innbetalingen må være fri egenkapital. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av forskuddet av kjøpesummen og restoppgjør. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47 (forskuddsgaranti). Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

2) Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og ved vesentlig forsinkelse for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

3) Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

4) Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles før byggearbeidene igangsettes. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

5) Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger er forpliktet til å stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

6) Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er registrert tinglyst hos Statens kartverk, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

7) Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Tilbud på lånefinansiering

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.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Kjøpetilbud, oversendes som budskjema, via faks/e-post/leveres til megler eller via elektronisk budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til juridiske personer, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Det vises til eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene. Eventuelle ønskede endringer må fremmes for sameiets senere generalforsamling.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert.

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser. For øvrig gjelder borettslagsloven og eierseksjonsloven. Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt er vedlagt prospektet

Lovanvendelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Vedlegg til kjøperkontrakt

Kjøpekontrakt er vedlagt prospektet

Om oppdraget

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Ansvarlig megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 906 56 346

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 926 15 943

Megler 2

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 906 56 346

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.

Vedlegg

Øvrevollveien 44-46

Overflater Øvrevollveien















Dørhåndtak innvendig:	Matrix Cross i antikk bronse
Dørblad:	1- speil med dempelist
Stikkontakter og brytere	SG Install
Listverk	Listefritt tak-vegg. Gulvlister og vinduer glattkant 12x70mm i hvit utførelse
Downlights:	SG Junistar
Termostater:	SG eller Micromatic
Farge	Washed Linen
Trapp	Hvitpigmenterte eiketrinn(flerstav) håndløper og vanger i hvit. Lukket opptrinn(hvit)
Parkett	KÄHRS Newington

M3 BOLIG

Kjøkken













Ventilator:	Røroshetta, easy 403471 benkeventilator
Fronter:	Sigdal. Fjord Korn.
Benkeplate:	Ceaserstone Shitake Polert, 20 mm kompositttplate
Håndtak:	Manor Antikk Messing håndtak
Kjøkkenbatteri:	Tapwell RIN 184 Kjøkkenbatteri

M3 BOLIG

Bad/WC















Fliser:	Bricmate Beige(60x60). 5X5 i dusj.
Dusj:	RT 5200 Tapwell
Blandebatteri:	Tapwell RT2 071
Dusjbatteri:	Tapwell RT 7200
Servant:	Mie Fingergrep i «Skandinavisk eik»
Sluk bad:	Med innfelt flis
Betjeningsplate:	Hvit tece now eller tilsvarende)
Speil:	Vikingbad EVA m led lys.
Toalettskål:	Aida toalettskål m. softcloss
Dusjdører:	Vikingbad Liam



Leveransebeskrivelse Øvrevollveien 46-48

Grunnarbeider/ utvendige arbeider

Innkjøring på egen tomt og parkeringsareal blir singlet. Omgjøres kun ved formelle krav.

Tomten for øvrig grov planeres med stedlige masser tilpasset den eksisterende naturlige topografi. Opprinnelig vegetasjon som ikke påvirkes av byggearbeidet vil etter utbyggers vurdering kunne bestå.

Det anlegges ferdigplen. Kjøper må selv pleie og vedlikeholde arealer etter overtakelse og ivareta gode vekstforhold.

Det leveres ikke busker, trær eller planter. Det må påregnes toppjord ved etablering av busker og trær.

Det kan bli etablert drens- og pumpekummer, samt elektro- og fiberskap og andre installasjoner på eiendommen der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Rundt grunnmur og kjeller arronderes terreng med stedlige masser med fall ut fra huset.

Grunnmurspapp og isolasjon leveres kappet til over terreng

Støttemurer o.l vil kun bli etablert der det er krav om dette eller entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Utvendige trapper kan leveres i impregnert gran, betong, granitt eller stål etter utbyggers vurdering.
Betongtrapper leveres grov støpt og må påregnes behandling(kl 5).

Utvendige håndløpere og rekkverk leveres i stål eller impregnert treverk etter utbyggers vurdering og kun ved forskriftskrav.

Det leveres ikke pergola, delevegger, markterrasser og plattinger. Det bemerkes at inntegnete plattinger kan være søknadspliktig.

Eksisterende gjerder, kummer, støttemurer, låvebro og andre fastmonterte gjenstander vil bli stående.

Utvendige tekniske installasjoner som inntaksskap for EL, fiber, kummer etc. vil bli plassert etter utbyggers praktiske og hensiktsmessig vurdering.

Konstruksjoner

Kjeller vil bli oppført med støpt gulvplate og vegger i stenderverk med sprøytebetong, betong, Leca eller tilsvarende etter utbyggers vurdering.

Huset over terreng vil bli oppført med bærende konstruksjoner i treverk.

Forøvrig er huset planlagt oppført som precut eller prefabrikkerte elementer.

Balkong / terrasser

Balkonger leveres i trykkimpregnert furu 28x120 terrassebord eller tilsvarende, hvis ikke annet oppgitt i romskjema. Farge på balkonger vil avvike fra fasade, grunnet materialforskjell.

Rekkverk på terrasser og balkonger leveres i impregnert gran, stål eller aluminium etter utbyggers vurdering.

Gulv

Det leveres 1-stavs parkett, eik, 13 mm, hvit pigmentert eller tilsvarende. Kvist og fylt kvist må påregnes. Fliser i lysgrå farge størrelse 60x60. I dusjsonene leveres det mosaikk 3x3 cm i samme farge.
Der det leveres sokkelflis vil denne være tilsvarende gulvflis. Se romskjema for oversikt.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning, herunder hvitevarer, kjøkkenvifte og kjøkkenvask leveres av Sigdal eller tilsvarende, til en verdi av 200.000,- inkl. levering og montering Kjøkkenleveransen må inneholde vifte og kjøkkenvask.

Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne. Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer.

Vinduer, garasjeport, dører & listverk

Vinduer leveres grålmalt eller hvit på inn- og ytterside. Konstruksjon i treverk.

Ytterdører leveres grålmalt eller hvit i samme farge som vinduer.

Garasjeport leveres i farge tilnærmet lik kledning på fasade eller vinduer. Grunnet materialforskjell vil det være noe avvik mellom fargene.

Innvendige dører leveres slette, Hvitmalt S 0502-y. Vridere og beslag leveres i rustfritt stål type Abloy eller tilsvarende. Innvendig dørhåndtak leveres i bronse utførelse. Balkongdører leveres hengslet, ikke som skyvedør.

Listverk rundt dører og vinduer leveres i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, i farge S 0502-y, med synlig spiker.

Det leveres listfri overgang mellom vegg og himling.

Listverk langs gulv leveres i glattkant med dimensjon 12x70mm eller tilsvarende, i farge S 0502-y med synlig spiker.

Yttervegger, tak & beslag

Yttervegger over kjeller, leveres med stående eller liggende beiset panel, med dimensjon 19x148mm eller tilsvarende. Støt list og hjørnekasse. Farge bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt med hensyn til helheten i prosjektet. Kjellervegger leveres i sprøytebetong, grov støpt og må påregnes behandling(kl 5). Hus 2a og b vil ha stående kledning i rød farge.

Original låvebro inkludert låvedører samt deler av konstruksjonsvirke fra låven vil kunne bestå eller gjenbrukes etter utbyggers vurdering.

Takene leveres med flat eller buet taksten etter utbyggers vurdering. Gesimsbeslag i farge hvit, grått eller sort.

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i pulverlakkert stål, farge hvit, grått eller sort.

Panel leveres med synlige spiker.

Rørleggerarbeid /sanitærutstyr

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og vegger. Alle vannledninger leveres som "rør i rør" system i plast.
Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes av rørlegger i forbindelse med detalj prosjekteringen.
Fordelingsskapet kan plasseres utenfor våtrom der dette er hensiktsmessig.

Rørføringer på yttervegg kan legges åpent.

Til bereder brukes synlige rør mellom vegg og bereder.

Rør kan bli innkledd i synlig kasse.

Sanitærutstyr leveres iht. romskjemaet.
Kraner/blandebatterier leveres fra tapwell eller tilsvarende. Se romskjema for beskrivelse

På bad leveres vegghengt toalett, servant med underskap, 1 stk. dusjarmatur samt gulvsluk, hvis ikke annet er oppgitt i romskjema.

Servantskap leveres i laminat med glatte fronter fra Vikingbad eller tilsvarende, der det ligger spesifisert i romskjemet. På masterbad leveres servantskap fra Haven, der det ligger spesifisert i romskjemaet.

Ved behov for pumpekum til overvann og spillvann vil denne bli koblet til felles måler eller en av enhetene i prosjektet. Service og driftskostnaden fordeles av sameiet. Kjøpere overtar ansvaret for serviceavtaler ved overtagelse av første enhet.

Vaskerom og bad leveres med sluk i gulv.

Det leveres opplegg for vann og avløp til vaskemaskin på bad eller eget vaskerom.

Varmtvannsbereder leveres på 200 liter m/ekspansjon og er plassert på egnet sted etter utbyggers vurdering.

På kjøkken leveres opplegg for vask og oppvaskmaskin.

Utvendig leveres en frostsikker kaldtvannskran montert på yttervegg.
Plassering etter utbyggers vurdering.

Elektroarbeid

Elektroinstallasjonene utføres av godkjent elektroinstallatør og utføres i hovedsak som skjult anlegg.
I betong/lyd/branncellebegrensede vegg og himling kan det benyttes åpen kabelinstallasjon.

Det leveres normalt god standart hva gjelder antall punkter etter NEK 400.

Sikringsskap iht. NEK 399 med nødvendig overbelastningsvern, jordfeilbryter og nødvendige kurssikringer samt svakstrøms skap.

Det elektriske anlegget leveres med 230V.

Det er lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel.
Røropplegg for TV- og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak (tomboks) i stue. Tilkobling, installasjon og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble m/barnevern, unntatt til fast utstyr (komfyr, kjøleskap etc.) og lampepunkter ved tak.

Varmekabler (evt. matte) med elektronisk termostat og gulvføler leveres iht romskjema.

Downlights leveres som enkle hvite med dimmer, se romskjema.

Det leveres ringeklokke montert ved hovedinngang.

Elektro utvendig leveres iht. NEK400.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon.

Kanaler må i noen tilfeller kles inn med kasser etter utbyggers vurdering.

Ventilasjonsanlegget plasseres der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Trapp

Innvendig trapper leveres hvitmalt. Vanger, rekkverk og håndløper leveres i hvitmalt furu. Trappen leveres med åpne trinn og har barnesikring.

Utvendige trapper leveres i impregnert tre, granitt eller betong etter utbygger vurdering. Utvendige betongtrapper leveres grovstøpt og må påregnes behandling.

Innredning & utstyr

Innredning og utstyr er oppgitt i romskjema. Plassering av utstyr og innredninger kan omgjøres hvis entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Brannsikkerhet

Det leveres seriekoblete røykvarslere i alle etasjer samt et brannslukningsapparat. Ved krav om brannstige leveres dette, plassering etter utbyggers vurdering.

Garasje/ parkering

Enhetene leveres med 1-en parkeringsplass i boligen. Det blir trukket tomrør for elbil-lader fra innvendig sikringsskap til parkeringsplassen. Lade boks og kurs kan bestilles som tilvalg.

Høyde innkjøring til garasje estimeres til 2,1 meter.

Bod

Det gjøres oppmerksom på at kan være tekniske installasjoner slik som f.eks ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegg eller bæresystemer som kan redusere det lokale lagringsvolumet.
Dersom boden er i tilknytning til en garasje gjøres det oppmerksom på at denne ikke er beregnet for lagring av organisk materiale.

Tilvalg

Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen ved å gjøre endringer og tilvalg. I møte med entreprenør, utbygger eller gjennom tilvalgsportalen vil kjøper selv ha mulighet til å gjøre endringer og tilvalg.

Det vil være muligheter for å gjøre tilvalg på; Fliser og parkett, lister, trapper og innerdører, kjøkken, elektriske punkter og sanitærutstyr /baderoms innredning, samt fargevalg på malte overflater.

Tilvalg og endringer som krever offentlige tillatelser eller som påvirker utvendige fasader eller bærekonstruksjoner tillates normalt ikke.

M3 BOLIGER

M3 BOLIGER

Generelle opplysninger

Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen.

Generelt leveres boligen med toleranseklasser iht NS3420 med normalkrav for anliggende bygningsdeler.

Malerarbeider leveres i klasse K2. Flatene er ikke helsparklet og det må påregnes strukturforskjell i slepelys. Gipsplater leveres med strimlete og sparklete skjøter.

Listverk leveres behandlet fra fabrikk og kan ha synlige spikerhoder.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Sprøytede vegger og betongtrapper leveres i toleranseklasse 5. Svinnsprekker i betong må påregnes og medfører ikke rett til reklamasjon, ønsker man en annen estetisk overflate kan dette males etter et par år.

Fasade leveres grunnet med 1 strøk maling/beis. Det må påregnes maling/beising av fasade etter 2 år.

Beskrevet oppbygning av konstruksjonene angir kun et generelt konstruksjonsprinsipp. Dette kan avvike avhengig av hvilken entreprenør eller hus fabrikant som velges. Norske forskriftskrav gjelder.

Det tas forbehold om endringer med tilsvarende kvalitet.

Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av leveransen må kjøper selv stå for tilkoblinger og flytting av tekniske installasjoner (vann- og avløpsrør, opplegg for elektro, vifter etc).

Terrenglinjer på tegninger og illustrasjoner er kun illustrerende og derfor ikke retningsgivende for hvordan endelig tomtearrondering blir. Det kan bli nødvendig å etablere trapper som ikke fremkommer på tegning.

Omgivelser rundt husene er dronekjørt og 3D-manipulert. Høyder og vinkler kan avvike.

Dersom rømningsvindu er over 100cm fra gulvnivå vil utbygger kunne montere en hylle for å tilfredsstille krav til rømning.

Stiplete linjer i plantegninger er forslag til innredning og leveres ikke. Tekniske installasjoner kan komme i konflikt med disse løsningsforslagene.
Innredninger og møbler som er tegnet på tegninger er ikke inkludert hvis det ikke er i romskjemet.

Skisser, 3D bilder og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser kan vise ting som avviker fra standard leveransen. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse og romskjema.
Dataanimerte bilder er kun ment som illustrerende modell for huset.
Leveransen kan avvike fra dette både når det gjelder produkter, materialvalg, løsninger og farger. Illustrert vindu på bad leveres ikke.

BOLIGER

Generelle opplysninger

Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger(selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme. Romfølelse og omgivelser kan oppleves ulikt fra tegning til ferdig bygget.

Inntegnede skyvedører på salgstegninger og illustrasjoner kan etter utbyggers vurdering bli omgjort til hengslete dører uten at dette medfører en mangel.

Salgs- og plantegninger viser ikke alle sjakter for rørføringer og ventilasjon. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning.

Bolig 1A og 1B leveres pipe som standard, peis kan velges som tilvalg. For bolig 2A og 2B leveres peis og pipe som tilvalg.

Boligen overleveres bygg rengjort etter følgende standard. Boligen ryddes for bygge avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Parkeringsplasser bygges etter gjeldende krav for gjeldende reguleringsplan, dette kan avvike fra byggforsk/sintef anbefalinger.

Alle boenheter får egen postkasse på fellesareal. Plassering og utførelse etter utbyggers vurdering.

Det etableres ikke plattform/platting for søppelkasser.

Avfallsabonnement må etableres av kjøper.

Variasjon i lysintensitet (flimring) kan oppstå ved bruk av andre elektriske artikler og/eller som følge av variasjon i spenningskvalitet på nettet, og gir følgelig ikke rett på reklamasjon

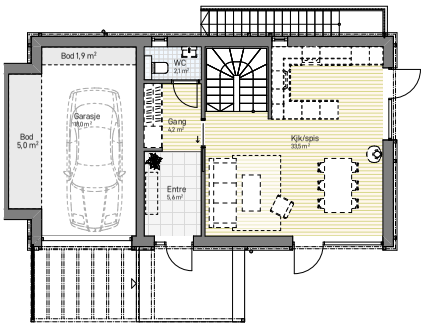
BOLIGER

Øvrevollveien 48B

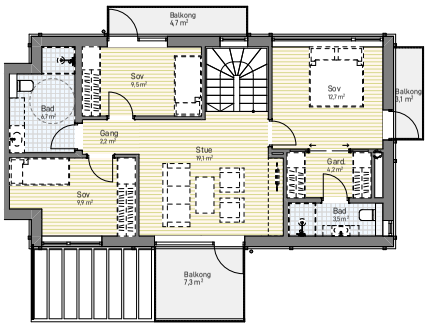




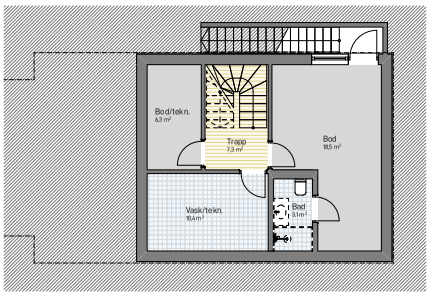
Plan 1. etasje

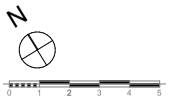


Plan 2. etasje



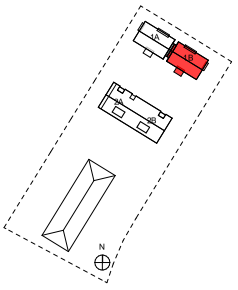
Plan U. etasje





BRA-S (delt pr. Hus/etasje - BRA-i, BRA-e, BRA-b, TBA)

Hus	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	BRA samlet
Hus 1B					
U etasje	48,4	0,0	0,0	0,0	48,4
1. etasje	51,1	26,6	0,0	0,0	77,6
2. etasje	77,3	0,0	0,0	15,1	77,3
	176,8 m²	**26,6 m²**	**0,0 m²**	**15,1 m²**	**203,3 m²**



CRUX

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll
A / 18.12.2024 / Areal: BRA-i og BRA-e korrigert	IMH	GBS

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:	Tegn. nr.:
Ørevollveien 40	36/146	0487	Salgstegninger - Hus 1B	2

Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:	Dato:	Mål v/A3:	Arev:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
Arnulf Strøm Eiendom AS	Salgstegninger	Ørevollveien 40	12.6.2024	1:100	TF	GBS	SB	A

Arealmålingsrapport

Øvrevollveien 48 B, 1358
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 146



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26097 **Eiendomsverdi ref nr:** SG3828

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Gyldig rapport
07.05.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Bygninger på eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar
Boligen ferdigstilles i 2026

Øvrevollveien 48 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

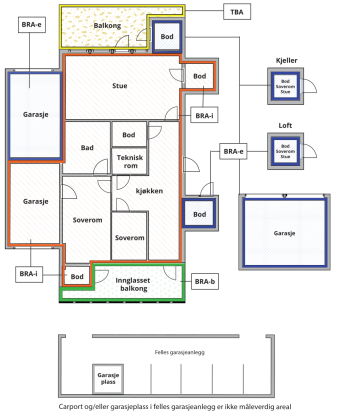
Hva er måleverdig areal?

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	79			79	12
1. etasje	52	26		78	
Kjeller	50			50	
SUM	**181**	**26**			**12**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, 2 bad, 3 soverom, garderoberom		
1. etasje	Entre/gang, separat toalett, stue/spisestue/kjøkken m/trapp	Garasje	
Kjeller	Trappegang, bod/teknisk rom, vaskerom, bod, bad		

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.
Boligen har innganger i 1. etasje og kjeller.

2. etasje:
Stue m/trapp, 2 bad og 3 soverom, hvorav 1 m/garderoberom.
Romhøyde 2,40 m.

Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m².
Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 5 m².
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7 m².

1. etasje:
Entre/gang, separat toalett samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.
Garasje i forbindelse m/1. etasje
Romhøyde på 2,39 m.

Fra stue/spisestue/kjøkken er det 2 utganger til terreng.

Kjeller:
Trappegang, bod/teknisk rom og vaskerom samt del av kjeller som også har separat inngang og er innredet med: Bod og bad.
Romhøyde på 2,40 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Nisjer ved dører og vinduer hvor gulvet er lagt helt ut til karmen, er målbart areal og er medtatt.
BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen, slik at garasjens gulvareal er ca 1 m² mindre.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Øvrevollveien 48 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ferdigstilles i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.4.2026			Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	146		4446.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Øvrevollveien 48 B/HUS 1 B

Hjemmelshaver
Strøm Arnulf Eiendom AS, iflg kontrakt

Kommentar
Felles tomt for sameiet. Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap
S/E Øvrevollveien 40-42-46-48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Gnr, bnr og tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er oversendt av rekvirent	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Øvrevollveien 48 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Journey

Oppsummering tilvalg 15.12.2025

Kontaktinfo kjøper:
Tarjej Ski
ts@m3management.no
+47 994 67 555

Prosjekt Øvrevollveien 46-48
Enhet 48 (1A)
Dato 15.12.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
Hele boligen		
 KÄHRS - NEWINGTON Parkett	1.0 M²	12 200,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
UNIQUE 01L - BOMULL Innerdører	11 stk	9 350,-
 DØRKARM MED DEMPELIST Dempelist	1 stk	0,- Standard
 DØRTERSKEL - EIK HVITLASERT Terskel	1 stk	0,- Standard
GERIKT INNERDØR - BOMULL Gerikter/innerdører 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
GERIKT VINDU - BOMULL Gerikter/vinduer 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
 FOTLIST - BOMULL Fotlister 12x70 mm	1 stk	0,- Standard

 LISTEFRI OVERGANG VEGG/TAK Taklist	1 stk	0,- Standard
 BLENDET PIPE I TAK - FOR ETTERMONTERING AV PEISOVN Peis	1 stk	0,- Standard
TILVALG ELEKTRO	1	82 000,-
DØRHÅNDTAK LEVERES AV BYGGHERRE	1	0,-
Entre		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
Gang		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
WC		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

	EVA SPEIL 50 CM M/LYS Speil	1 stk	4 400,-
	MIE 50 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK EIK Baderomsinnredning	1 stk	5 000,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-

Stue/kjøkken

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	TILVALGSMØTE MED KJØKKENKONSULENT Kjøkken	1 stk	0,- Standard
	RIN184 - KROM Kjøkkenbatteri	1 stk	0,- Standard
TILVALG KJØKKEN		1	273 250,-
FRATREKK KJØKKEN		1	-200 000,-

Trapp

	TRAPP IHT. TILBUD Trapp - trinn	1 stk	0,-
	TRAPP IHT. TILBUD Trapp 1-3.etg - opptrinn	1 stk	0,-

	HVITMALT HÅNDLØPER Trapp - håndløper	1 stk	0,- Standard
	HVITMALTE, RUNDE SPROSSER Trapp - sprosser	1 stk	0,- Standard
TILVALG TRAPP - 1A		1	61 000,-

Gang/trapp

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

U.etg - Bod

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

U.etg - Teknisk/Bod

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

U.etg - Vaskerom

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NT SLUKRIST 20X20 BLANK Slukrist	1 stk	0,- Standard

U.etg - Bad

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-
	MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	6 300,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
	LIAM NISJELØSNING M/ FASTFELT OG DØR Dusjdører	1 stk	13 530,-
	SLUKRIST "DISKRET" Slukrist i dusj	1 stk	3 500,-

2.etg - Stue

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Soverom 1

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Garderobe

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Bad (masterbad)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 80 CM M/LYS Speil	1 stk	5 100,-
	MIE 80 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	0,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-

	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
	LIAM NISJELØSNING M/FASTFELT OG DØR Dusjdører	1 stk	14 775,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk	1 stk	3 500,-

2.etg - Bad 2

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 120 CM M/LYS Speil	1 stk	6 100,-
	MIE 120 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	8 600,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-

	LIAM NISJELØSNING M/DØR OG FASTFELT: 1084-1134MM Dusjvegger	1 stk	14 500,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk i dusj	1 stk	3 500,-

2.etg - Soverom 2

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Soverom 3

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

TOTALT **349 605,-**

Tegning	1A NOV.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	17.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	17.11.2025
Tegningsnr	1986	Endret	17.11.2025
Prosjektnavn	HUS 1A NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Takoppforing	Rett korn malt
Håndtak	Handtag Helix-128 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
BENKEPLATER				
	SHITAKE 20 MM STEINPLATER	Inkl frakt oppmåling,montering og vask Etagon 500/u kaffe	1	kr 55 977,00
Fra plukkliste				
	14361823	Forlengerkabel f/12V lys. 2M	4	kr 344,00
	14361640	Led Dimbar Trafo 12V. 15W	1	kr 718,00
	14361617	Pace 12V. Stål	4	kr 964,00
GREP				
	351005-11 GREP	MANOR 192 ANTIK MESSING 17 STK	1	kr 5 345,00
HVITEVARER				
	404035	KANAL	1	kr 344,00
	404037	KANAL	1	kr 476,00
	404038	KANAL	2	kr 224,00
	404040 KANAL	KANAL	1	kr 420,00
	403471 EASY 80 CM	PLATETOPP M VENTILATOR	1	kr 33 188,00
Skap				
1	1481170601	1 Høyskap 60cm S h211.2 V integr, kjøl/frys 1780 f glideskinne, 2 dører h1404+h700	1	kr 9 481,00
2	1481370601	2 Høyskap 60cm S h211.2 V integr, mål 595 avbl 156, 2 dører h700	1	kr 9 282,00
	143679730000	Dekklist innb.skap Stål	1	kr 171,00
5	1420400600	5 Underskap for vask 60cm, avbl 124. kildesortingsskuff, Tandem h572 nr40, metalrail. med rygg	1	kr 7 740,00
6	1420741002	6 Underskap rett hj 120/100 H, u/innredn. dør 60 dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 401,00
	143620740000	Karusell Arena 1/2 mørk grå	1	kr 2 228,00
9	1420621001	9 Underskap rett hj 120/100 V, 1 hylle. dør 60. dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 452,00
10	1424350800	10 Underskap 80cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 8 727,00
	143611180000	Bestikkinnl.plast 80 tandembox	1	kr 505,00
11	1440100601	11 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
18	1440100601	18 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
	9	mal høyre side	1	kr 1 050,00
19	1440100601	19 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
20	1430100602	20 Overskap 60cm L h57.6 H, 1 hylle. 1 dør h572	1	kr 2 448,00
	141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklister	1	kr 1 475,00
	143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål	1	kr 296,00
Foringer				
	14243020	Foring 2420x100	2	kr 946,00
Sider				
	14379810	Dekkside 16mm 2112x585	1	kr 2 883,00
	14379939	Rygg 16mm liggende h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1	kr 1 602,97
	14379969	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1	kr 3 988,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00
1	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	2	kr 484,00
Sokler				
	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	6	kr 732,00
	14251120	Sokkelfront 2420x166	3	kr 2 436,00
Lister				
	14261109	Takansluttning 2420x166	2	kr 1 606,00

XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

sigdal

Tegning	1A NOV.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	17.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	17.11.2025
Tegningsnr	1986	Endret	17.11.2025
Prosjektnavn	HUS 1A NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Takoppforing	Rett korn malt
Benkeplate	Hvit levanto marmor 643 dobbeltsidig laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	F32
Håndtak	Handtag Helix-128 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
Skap				
23	1423240900	23 Underskap platetopp/vent 90cm, avb 124+2 tandem skuffer, lav h252 nr36 h316 nr6.d450, metalrail	1	kr 7 754,00
Baldakin				
	14429992	Baldakin 16mm d350 måltilp, lengde 50-2400, dybde 60-350	1	kr 1 850,40
	14429992	Baldakin 16mm d350 måltilp, lengde 50-2400, dybde 60-350	1	kr 616,80
Sokler				
23	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	1	kr 122,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00

Frakt	kr 14 689,77
Montering	kr 20 378,00
Avrunde	-kr 89,94
Summering	
Total tilbud	kr 218 600,00
Total rabatt	kr 0,00
Total etter rabatt	kr 218 600,00
Mva. 25%	kr 54 650,00
Sluttotal (inkl.mva.)	kr 273 250,00

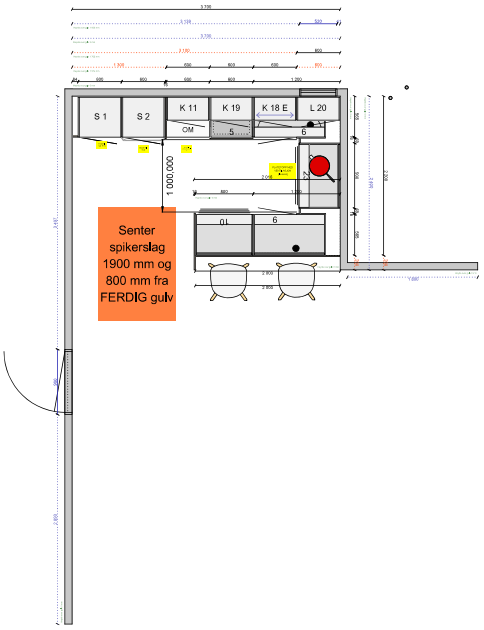
XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

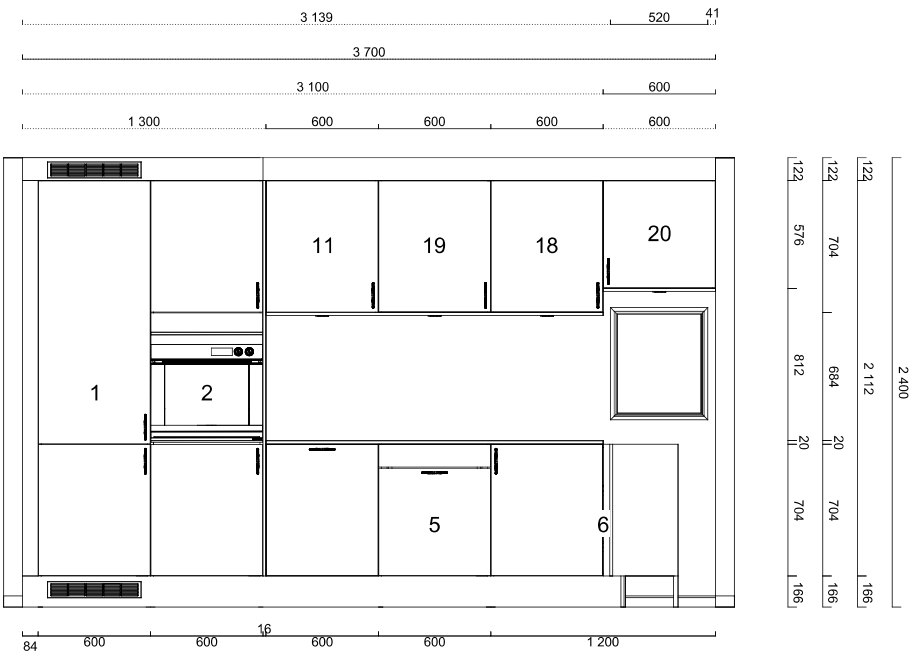
Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

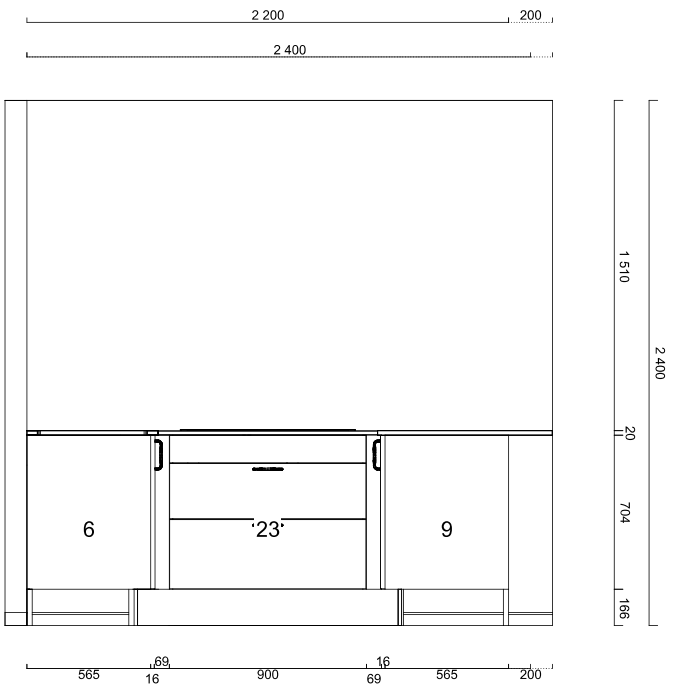
sigdal



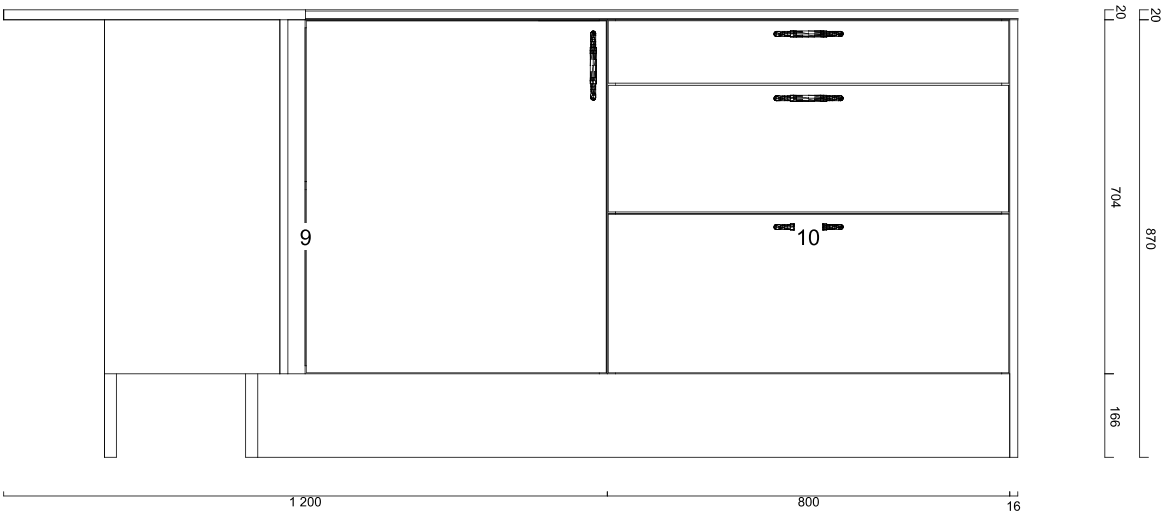
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:60 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Plantegning



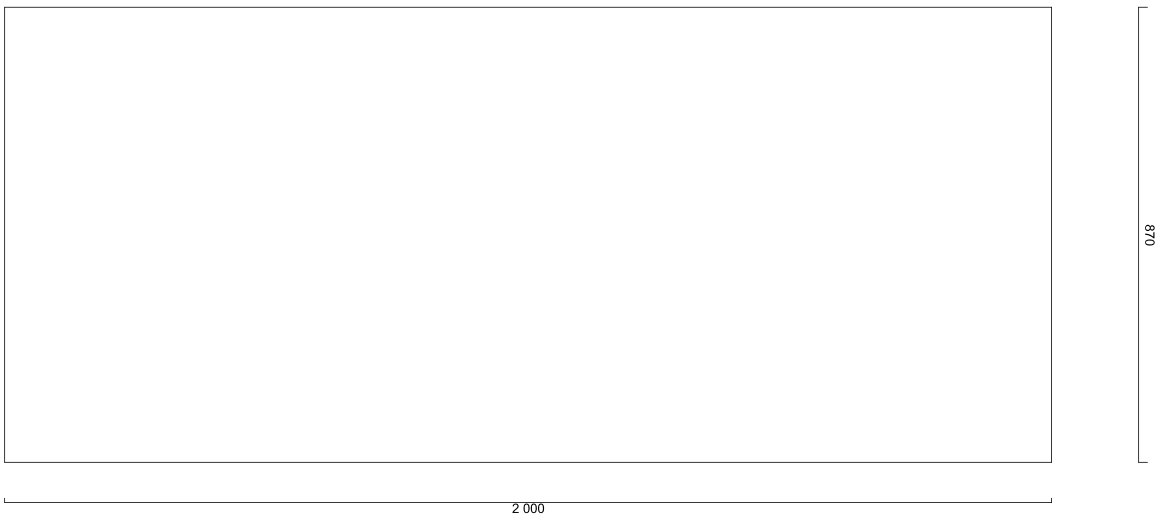
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



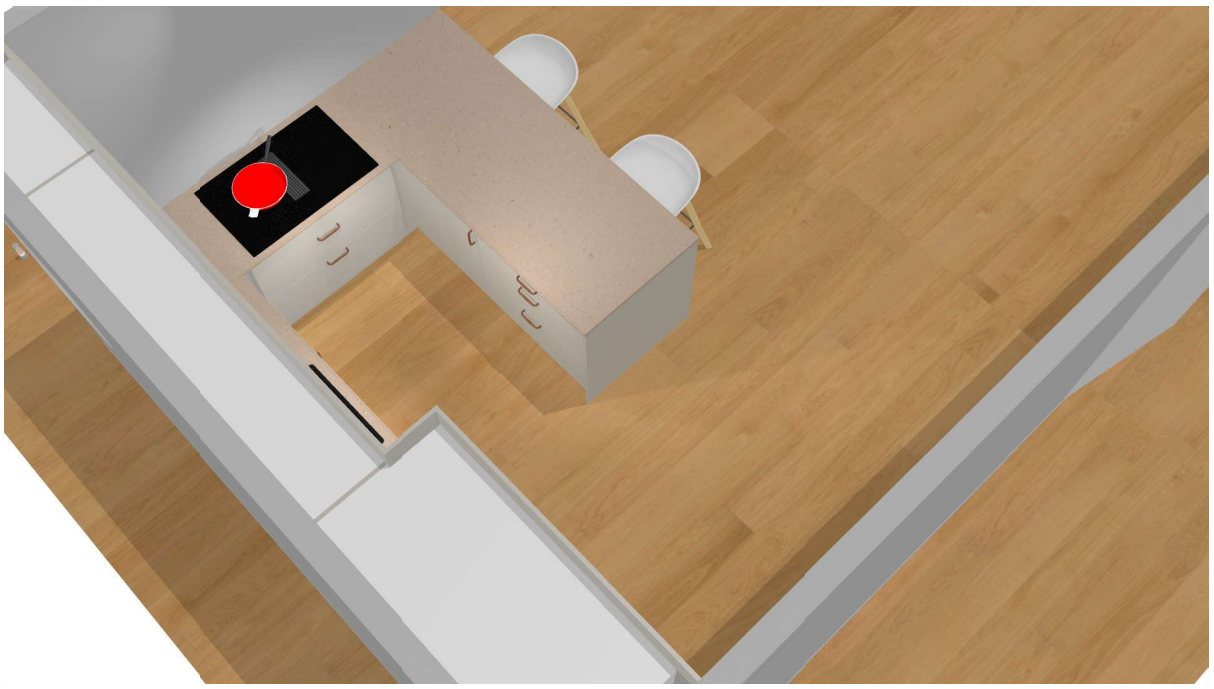
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Perspektiv



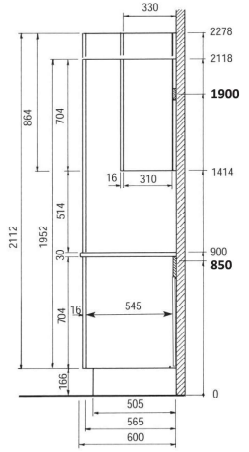
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Perspektiv

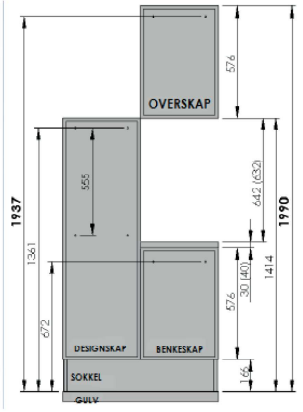
MÅLSPESIFIKASJONER

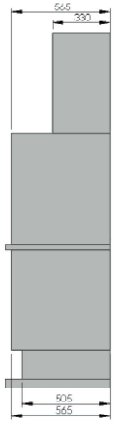
PLASSERING AV SPIKERSLAG



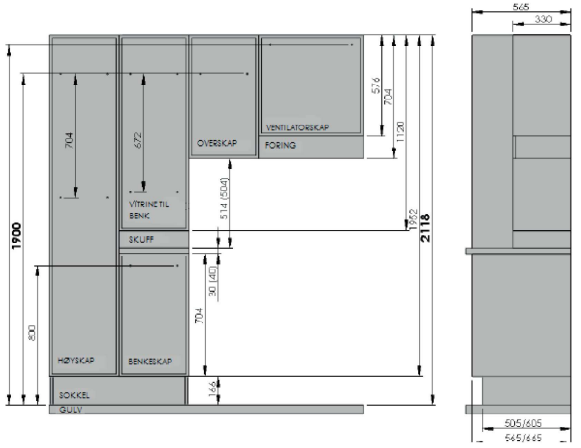
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

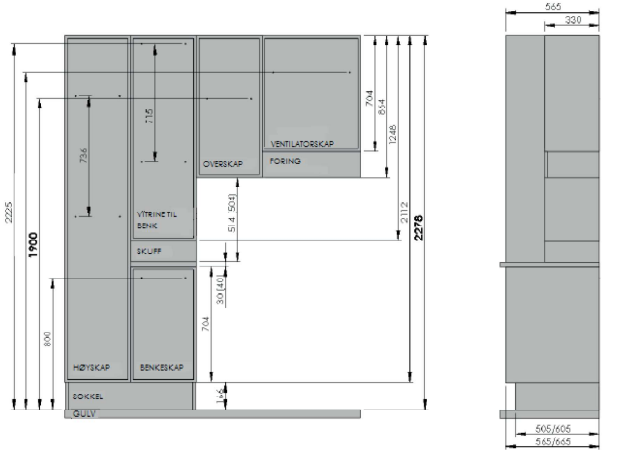
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





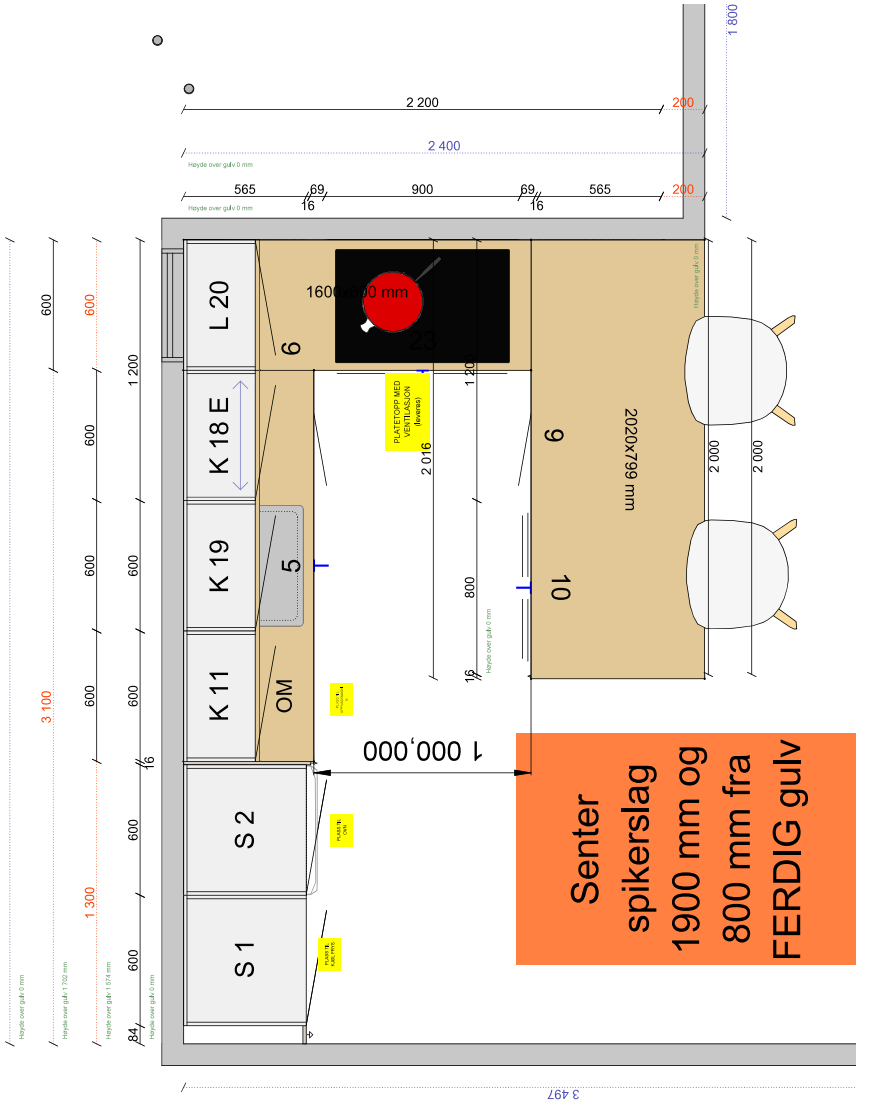
PLASSERING AV SPIKERSLAG

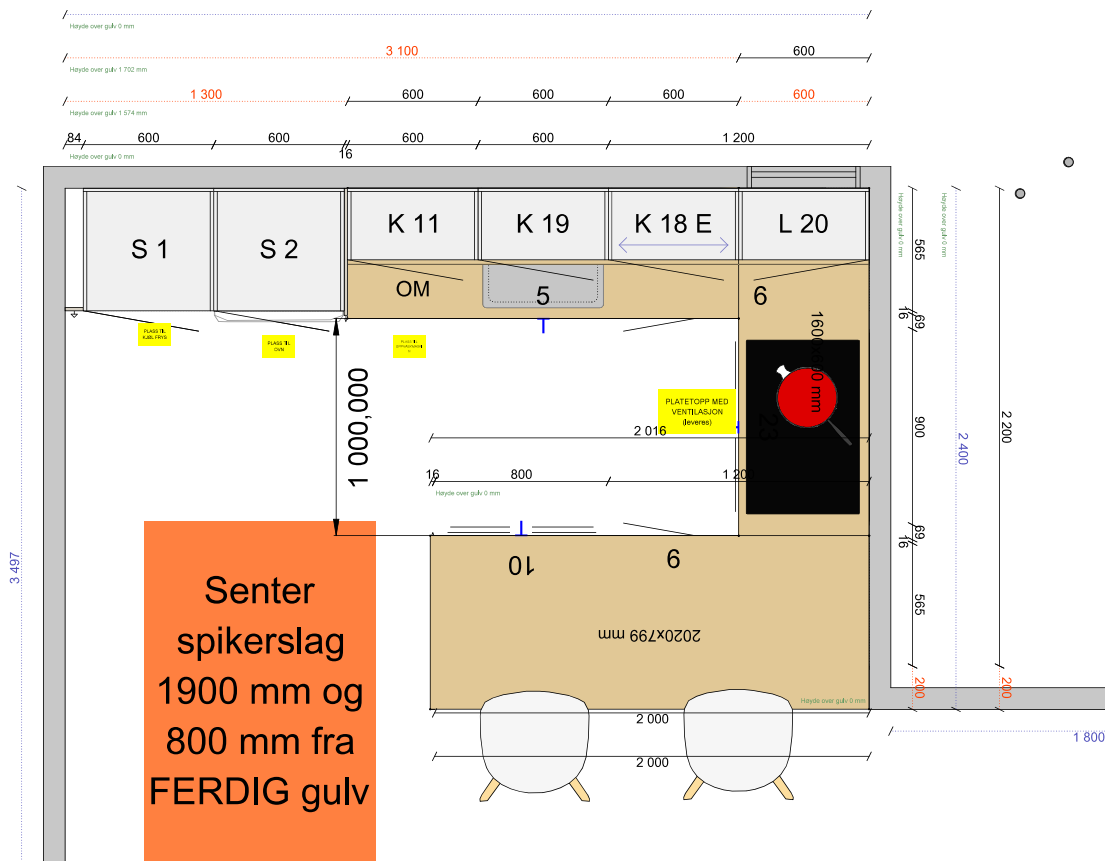


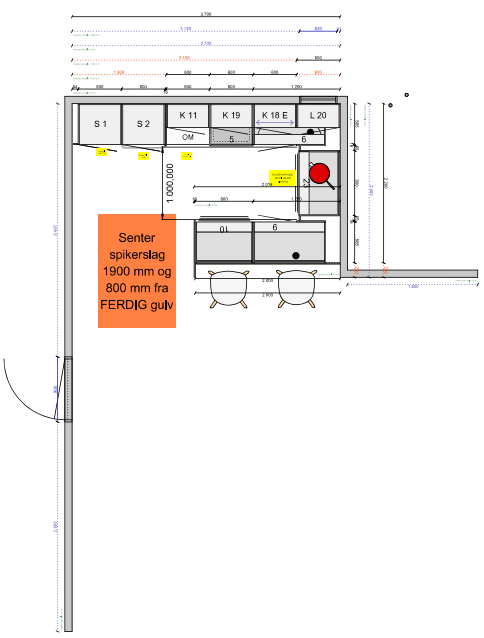


PLASSERING AV SPIKERSLAG

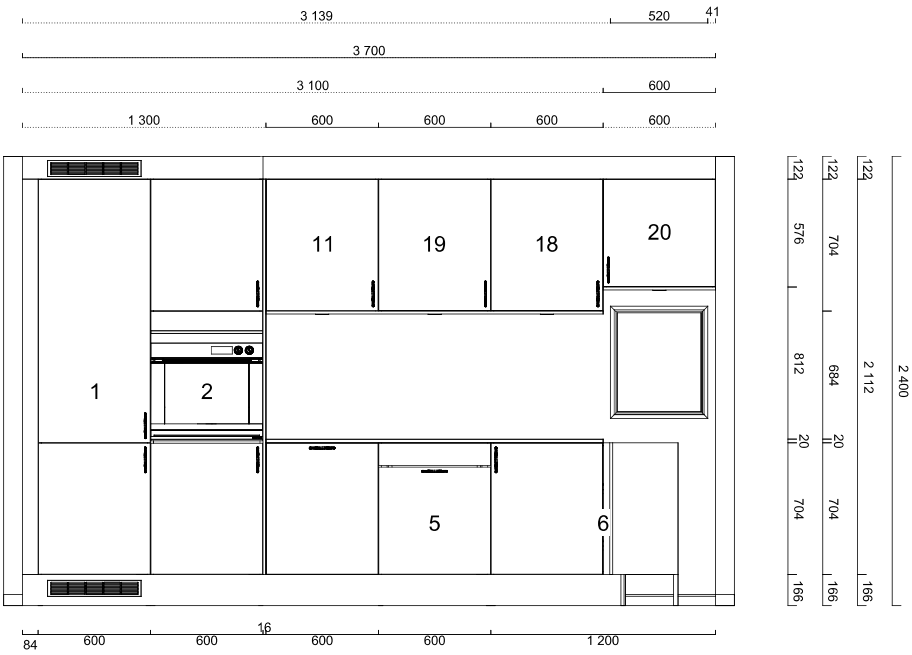




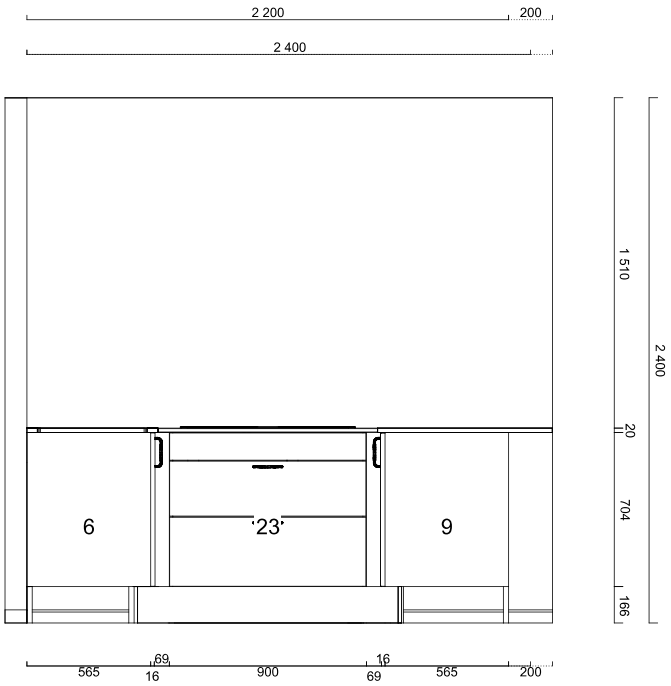




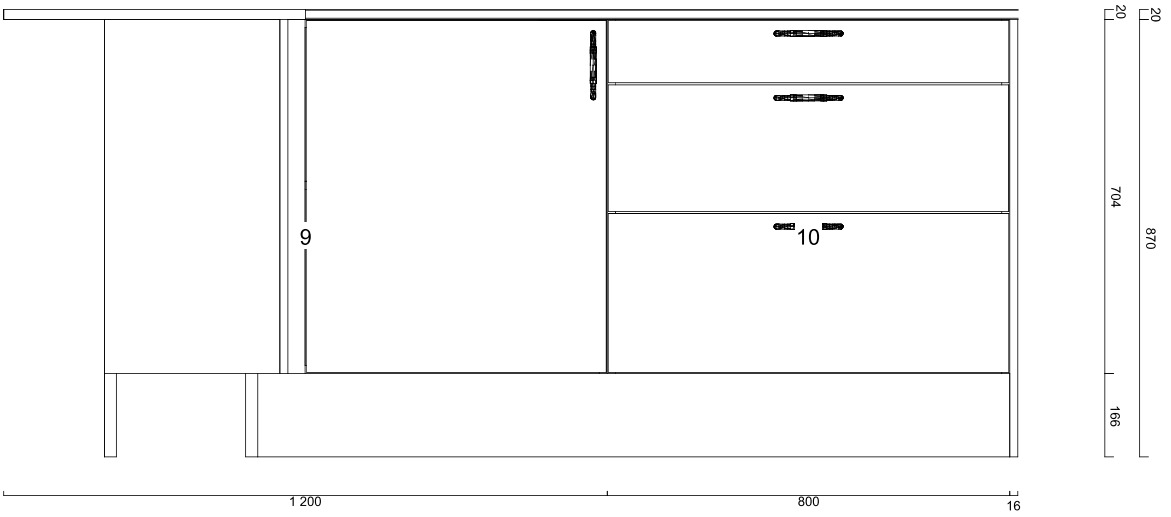
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:60 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Plantegning



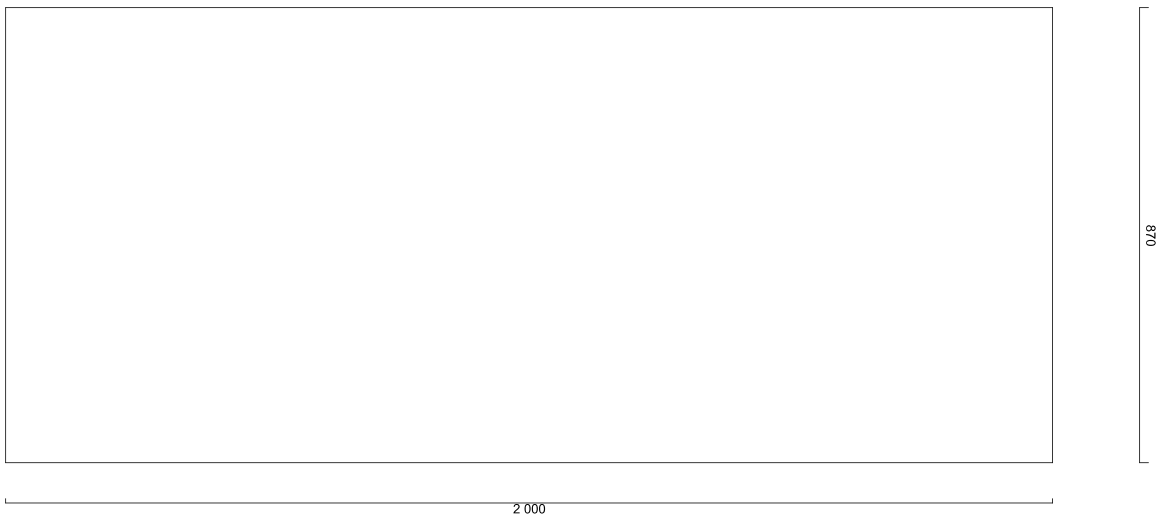
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 1A NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 1A NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



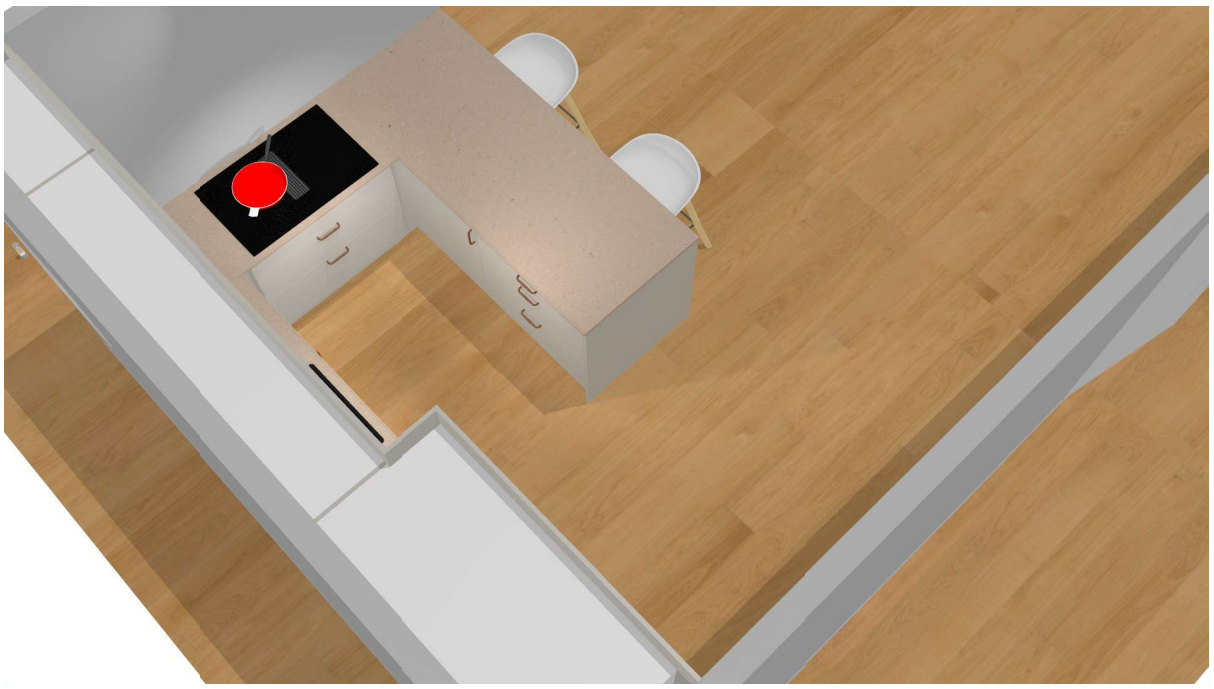
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 1A NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 1A NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Perspektiv



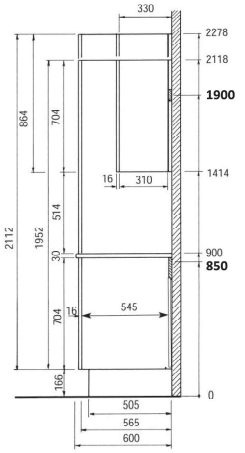
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1A NOV **Dato** 17.11.2025
1A NOV.cmdrw	Alternativ 1		1986		Perspektiv



Prosjekt HUS 1A NOV
Dato 17.11.2025
Perspektiv
Selger CORCLU
sigdal
1986
Kunde Øvrevollveien 46 Follohus
Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres
1A NOV.cmdrw Alternativ 1

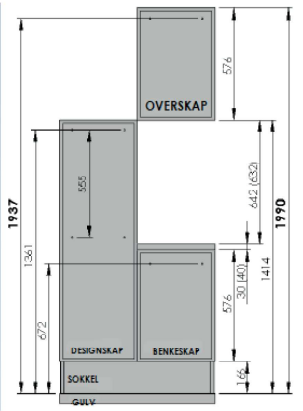
MÅLSPESIFIKASJONER

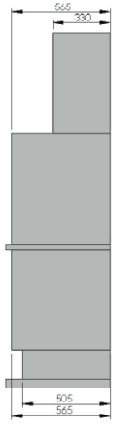
PLASSERING AV SPIKERSLAG



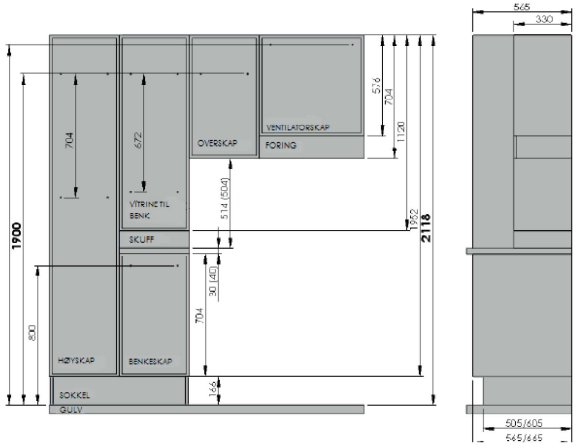
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

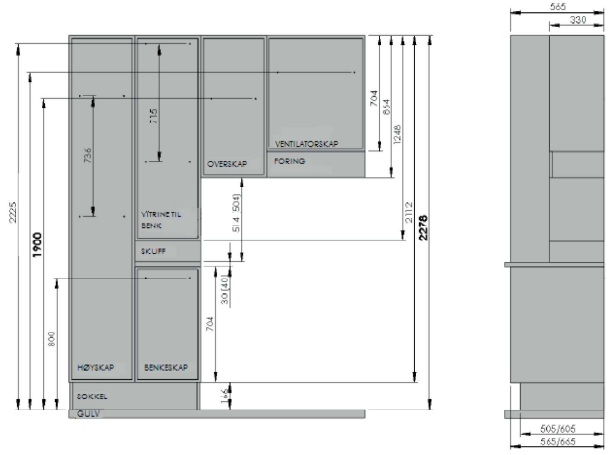
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





PLASSERING AV SPIKERSLAG





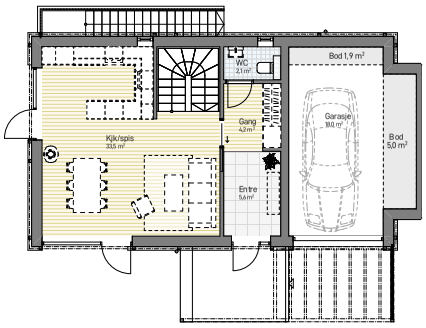
PLASSERING AV SPIKERSLAG



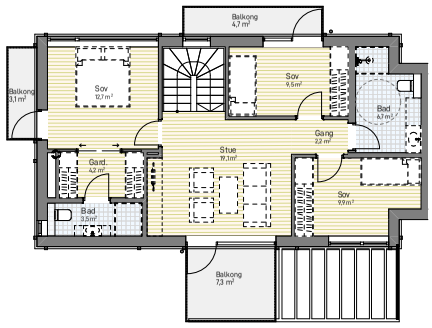
Øvrevollveien 48A



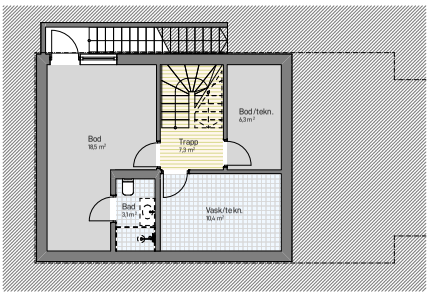
Plan 1. etasje

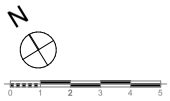


Plan 2. etasje



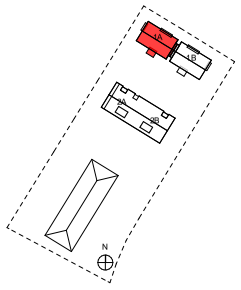
Plan U. etasje





BRA-S (delt pr. Hus/etasje - BRA-i, BRA-e, BRA-b, TBA)

Hus	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	BRA samlet
Hus 1A					
U etasje	48,4	0,0	0,0	0,0	48,4
1. etasje	51,1	26,6	0,0	0,0	77,6
2. etasje	77,3	0,0	0,0	15,1	77,3
	176,8 m²	**26,6 m²**	**0,0 m²**	**15,1 m²**	**203,3 m²**



CRUX

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll
A / 18.12.2024 / Areal: BRA-i og BRA-e korrigert	IMH	GBS

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.
Ørevollveien 40	36/146	0487
Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:
Arnulf Strøm Eiendom AS	Salgstegninger	Ørevollveien 40

Tegningsnavn:	Tegn. nr.:
Salgstegninger - Hus 1A	1

Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
12.6.2024	1:100	TF	GBS	SB	A

Arealmålingsrapport

Øvrevollveien 48 A, 1358
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 146



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26095 **Eiendomsverdi ref nr:** GQ5752

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Gyldig rapport
07.05.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Bygninger på eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar
Boligen ferdigstilles i 2026

Øvrevollveien 48 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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

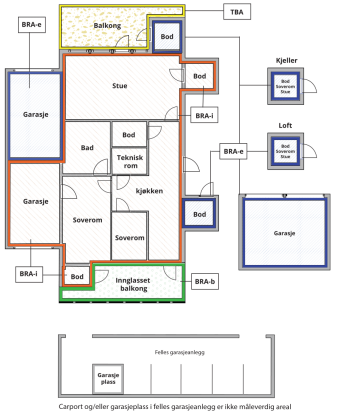
Hva er måleverdig areal?

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	79			79	12
1. etasje	52	26		78	
Kjeller	50			50	
SUM	**181**	**26**			**12**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, 2 bad, 3 soverom, garderoberom		
1. etasje	Entre/gang, separat toalett, stue/spisestue/kjøkken m/trapp	Garasje	
Kjeller	Trappegang, bod/teknisk rom, vaskerom, bod, bad		

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.
Boligen har innganger i 1. etasje og kjeller.

2. etasje:
Stue m/trapp, 2 bad og 3 soverom, hvorav 1 m/garderoberom.
Romhøyde 2,40 m.

Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m².
Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 5 m².
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7 m².

1. etasje:
Entre/gang, separat toalett samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.
Garasje i forbindelse m/1. etasje
Romhøyde på 2,39 m.

Fra stue/spisestue/kjøkken er det 2 utganger til terreng.

Kjeller:
Trappegang, bod/teknisk rom og vaskerom samt del av kjeller som også har separat inngang og er innredet med: Bod og bad.
Romhøyde på 2,40 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Nisjer ved dører og vinduer hvor gulvet er lagt helt ut til karmen, er målbart areal og er medtatt.
BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen, slik at garasjens gulvareal er ca 1 m² mindre.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Øvrevollveien 48 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ferdigstilles i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.4.2026			Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	146		4446.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Øvrevollveien 48 A/HUS 1 A

Hjemmelshaver
Strøm Arnulf Eiendom AS, iflg kontrakt

Kommentar
Felles tomt for sameiet. Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap
S/E Øvrevollveien 40-42-46-48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Gnr, bnr og tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er oversendt av rekvirent	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Øvrevollveien 48 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Journey

Oppsummering tilvalg 26.11.2025

Kontaktinfo kjøper:
Tarjej Ski
ts@m3management.no
+47 994 67 555

Prosjekt Øvrevollveien 46-48
Enhet 48 (1B)
Dato 26.11.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
Hele boligen		
KÄHRS - NEWINGTON Parkett	1.0 M²	12 200,-
STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
UNIQUE 01L - BOMULL Innerdører	11 stk	9 350,-
DØRKARM MED DEMPELIST Dempelist	1 stk	0,- Standard
DØRTERSKEL - EIK HVITLASERT Terskel	1 stk	0,- Standard
GERIKT INNERDØR - BOMULL Gerikter/innerdører 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
GERIKT VINDU - BOMULL Gerikter/vinduer 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
FOTLIST - BOMULL Fotlister 12x70 mm	1 stk	0,- Standard

LISTEFRI OVERGANG VEGG/TAK Taklist	1 stk	0,- Standard
BLENDET PIPE I TAK - FOR ETTERMONTERING AV PEISOVN Peis	1 stk	0,- Standard
DØRHÅNDTAK LEVERES AV BYGGHERRE	1	0,-
TILVALG ELEKTRO	1	82 000,-
Entre		
STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
Gang		
STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
WC		
STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

	EVA SPEIL 50 CM M/LYS Speil	1 stk	4 400,-
	MIE 50 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK EIK Baderomsinnredning	1 stk	5 000,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-

Stue/kjøkken

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	TILVALGSMØTE MED KJØKKENKONSULENT Kjøkken	1 stk	0,- Standard
	RIN184 - KROM Kjøkkenbatteri	1 stk	0,- Standard
TILVALG KJØKKEN		1	273 250,-
FRATREKK KJØKKEN		1	-200 000,-

Trapp

	HVITMALTE TRINN Trapp - trinn	1 stk	0,- Standard
	HVITMALTE OPPTRINN Trapp 1-3.etg - opptrinn	1 stk	0,- Standard

	HVITMALT HÅNDLØPER Trapp - håndløper	1 stk	0,- Standard
	HVITMALTE, RUNDE SPROSSER Trapp - sprosser	1 stk	0,- Standard
TILVALG TRAPP - I VALGFRI NCS-FARGE		1	56 500,-

Gang/trapp

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

U.etg - Bod

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

U.etg - Teknisk/Bod

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

U.etg - Vaskerom

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NT SLUKRIST 20X20 BLANK Slukrist	1 stk	0,- Standard

U.etg - Bad

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-
	MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	6 300,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
	LIAM NISJELØSNING M/ FASTFELT OG DØR Dusjdører	1 stk	13 530,-
	SLUKRIST "DISKRET" Slukrist i dusj	1 stk	3 500,-

2.etg - Stue

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Soverom 1

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Garderobe

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Bad (masterbad)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 80 CM M/LYS Speil	1 stk	5 100,-
	MIE 80 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	0,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-

	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
	LIAM NISJELØSNING M/FASTFELT OG DØR Dusjdører	1 stk	14 775,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk	1 stk	3 500,-

2.etg - Bad 2

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 120 CM M/LYS Speil	1 stk	6 100,-
	MIE 120 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	8 600,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-

	LIAM NISJELØSNING M/DØR OG FASTFELT: 1084-1134MM Dusjvegger	1 stk	14 500,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk i dusj	1 stk	3 500,-

2.etg - Soverom 2

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

2.etg - Soverom 3

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

TOTALT **345 105,-**

Tegning	1B NOV.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	17.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	17.11.2025
Tegningsnr	1987	Endret	17.11.2025
Prosjektnavn	HUS 1B NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Takoppforing	Rett korn malt
Håndtak	Handtag Helix-128 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
BENKEPLATER				
	SHITAKE 20 MM STEINPLATER	Inkl frakt oppmåling,montering og vask Etagon 500/u sort	1	kr 55 977,00
Fra plukkliste				
	14361823	Forlengerkabel f/12V lys. 2M	4	kr 344,00
	14361640	Led Dimbar Trafo 12V. 15W	1	kr 718,00
	14361617	Pace 12V. Stål	4	kr 964,00
GREP				
	351005-11 GREP	MANOR 192 ANTIK MESSING 17 STK	1	kr 5 345,00
HVITEVARER				
	404035	KANAL	1	kr 344,00
	404037	KANAL	1	kr 476,00
	404038	KANAL	2	kr 224,00
	404040 KANAL	KANAL	1	kr 420,00
	403471 EASY 80 CM	PLATETOPP M VENTILATOR	1	kr 33 188,00
Skap				
1	1481170602	1 Høyskap 60cm S h211.2 H integr, kjøl/frys 1780 f glideskinne, 2 dører h1404+h700	1	kr 9 481,00
2	1481370602	2 Høyskap 60cm S h211.2 H integr, mål 595 avbl 156, 2 dører h700	1	kr 9 282,00
	143679730000	Dekklist innb.skap Stål	1	kr 171,00
5	1420400600	5 Underskap for vask 60cm, avbl 124. kildesortingsskuff, Tandem h572 nr40, metalrail. med rygg	1	kr 7 740,00
6	1420741001	6 Underskap rett hj 120/100 V, u/innredn. dør 60 dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 401,00
	143620740000	Karusell Arena 1/2 mørk grå	1	kr 2 228,00
9	1420621002	9 Underskap rett hj 120/100 H, 1 hylle. dør 60. dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 452,00
10	1424350800	10 Underskap 80cm. 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 8 727,00
	143611180000	Bestikkinnl.plast 80 tandembox	1	kr 505,00
11	1440100602	11 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
18	1440100602	18 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
	9	mal høyre side	1	kr 1 050,00
19	1440100602	19 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
20	1430100601	20 Overskap 60cm L h57.6 V, 1 hylle. 1 dør h572	1	kr 2 448,00
	141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklister	1	kr 1 475,00
	143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål	1	kr 296,00
Foringer				
	14243020	Foring 2420x100	2	kr 946,00
Sider				
	14379810	Dekkside 16mm 2112x585	1	kr 2 883,00
	14379939	Rygg 16mm liggende h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1	kr 1 602,97
	14379969	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1	kr 3 988,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00
1	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	2	kr 484,00
Sokler				
	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	6	kr 732,00
	14251120	Sokkelfront 2420x166	3	kr 2 436,00
Lister				
	14261109	Takansluttning 2420x166	2	kr 1 606,00

XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

sigdal

Tegning	1B NOV.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	17.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	17.11.2025
Tegningsnr	1987	Endret	17.11.2025
Prosjektnavn	HUS 1B NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Takoppforing	Rett korn malt
Benkeplate	Hvit levanto marmor 643 dobbeltsidig laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	F32
Håndtak	Handtag Helix-128 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
Skap				
23	1423240900	23 Underskap platetopp/vent 90cm, avb 124+2 tandem skuffer, lav h252 nr36 h316 nr6.d450, metalrail	1	kr 7 754,00
Baldakin				
	14429992	Baldakin 16mm d350 måltilp, lengde 50-2400, dybde 60-350	1	kr 1 850,40
	14429992	Baldakin 16mm d350 måltilp, lengde 50-2400, dybde 60-350	1	kr 616,80
Sokler				
23	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	1	kr 122,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00

Frakt	kr 14 689,77
Montering	kr 20 378,00
Avrunde	-kr 89,94
Summering	
Total tilbud	kr 218 600,00
Total rabatt	kr 0,00
Total etter rabatt	kr 218 600,00
Mva. 25%	kr 54 650,00
Sluttotal (inkl.mva.)	kr 273 250,00

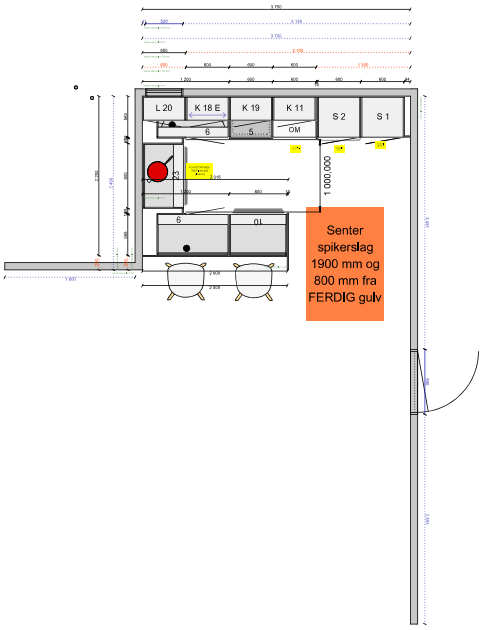
XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

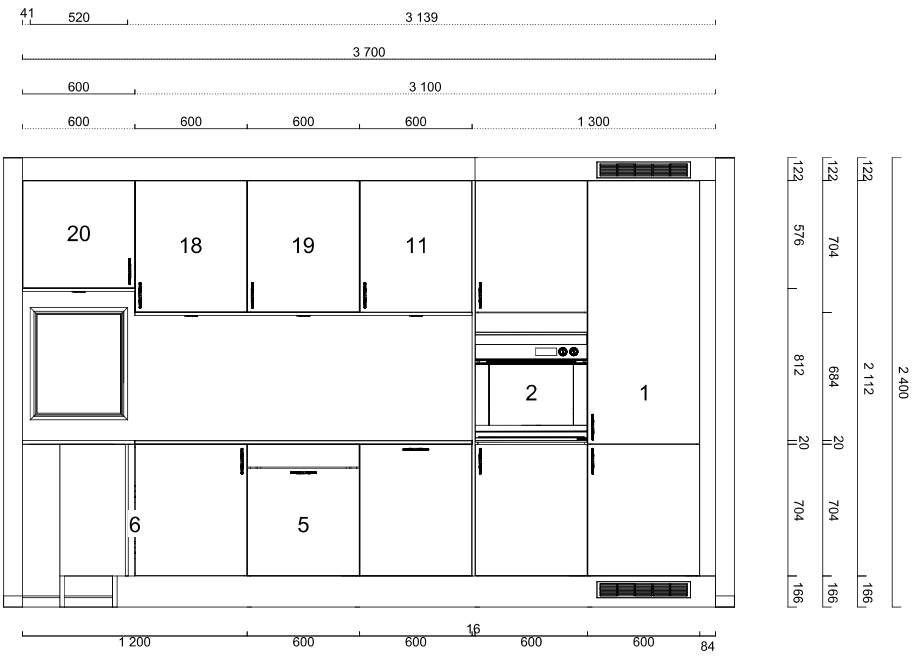
Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

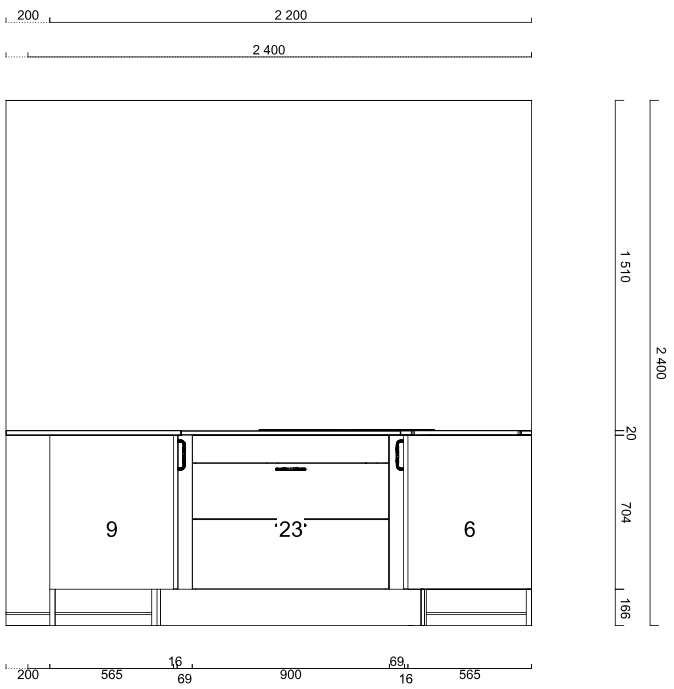
sigdal



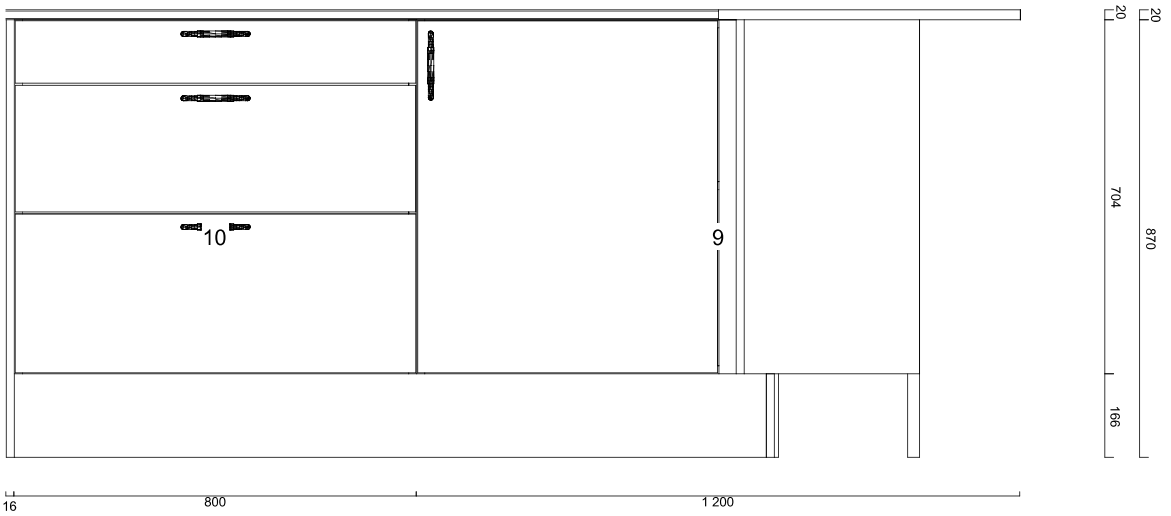
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Målestokk 1:60 Selger CORCLU	Prosjekt HUS 1B NOV Dato 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Plantegning



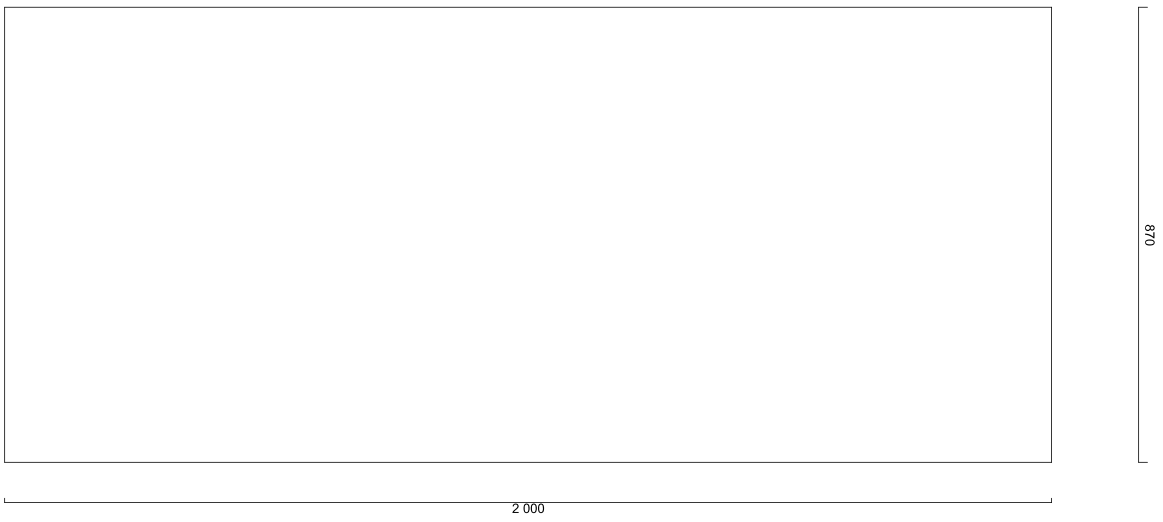
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 1B NOV Dato 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Automatisk oppriss



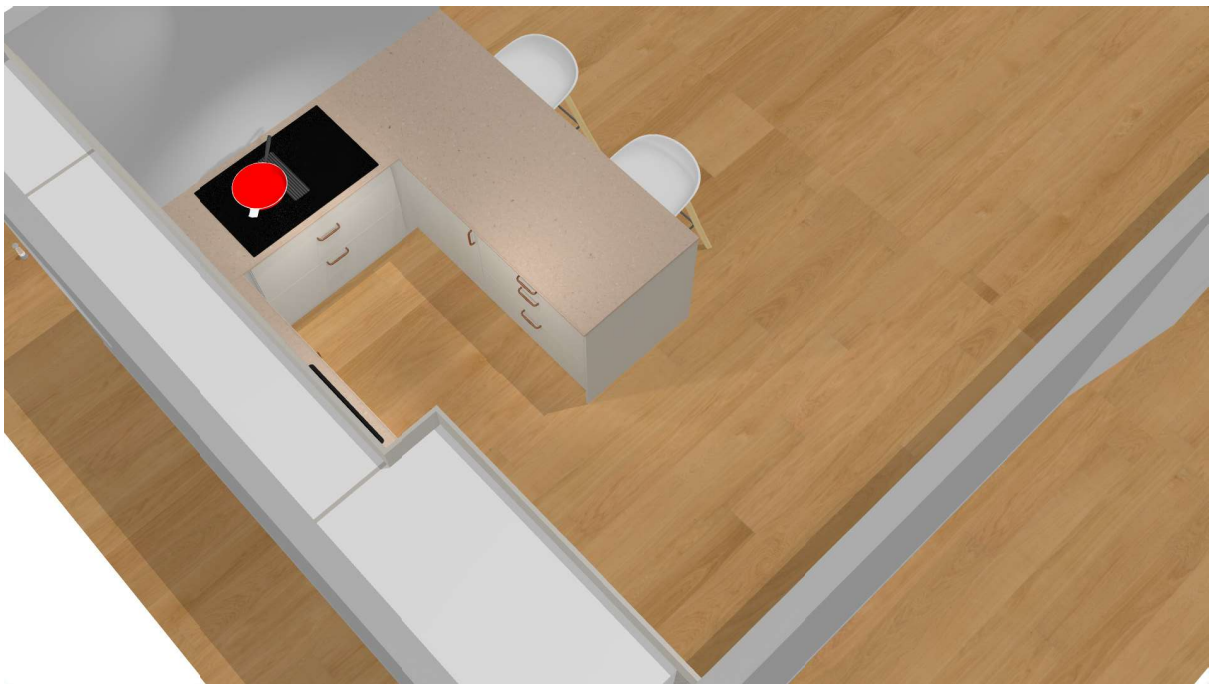
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Automatisk oppriss



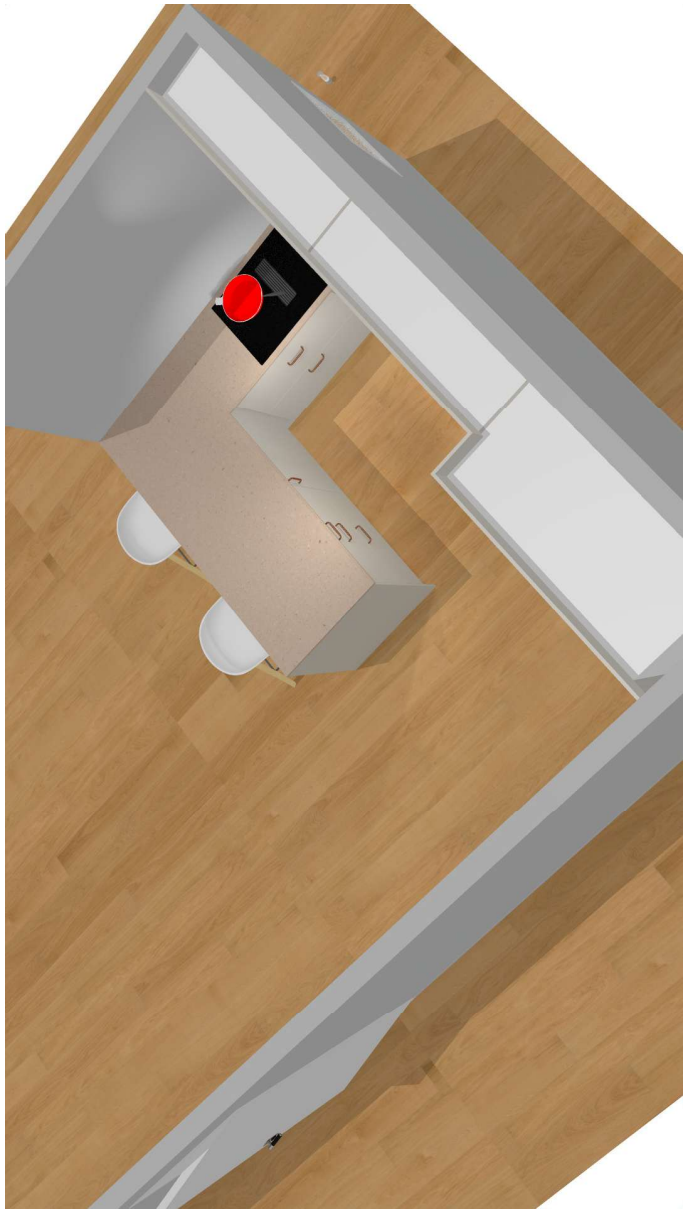
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Perspektiv



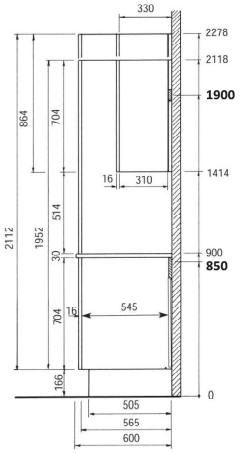
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	Alternativ 1		1987		Perspektiv



Prosjekt HUS1B NOV			
Dato 17.11.2025			
Selger CORCLU	sigdal		Perspektiv
Kunde Øvrevollveien 46 Follohus			1987
Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres			
Alternativ 1			
1B NOV.cmdrw			

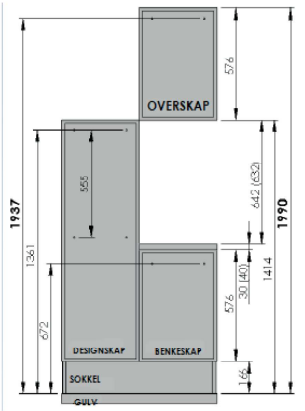
MÅLSPESIFIKASJONER

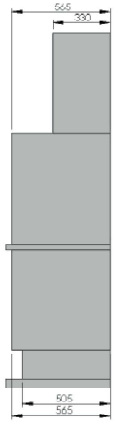
PLASSERING AV SPIKERSLAG



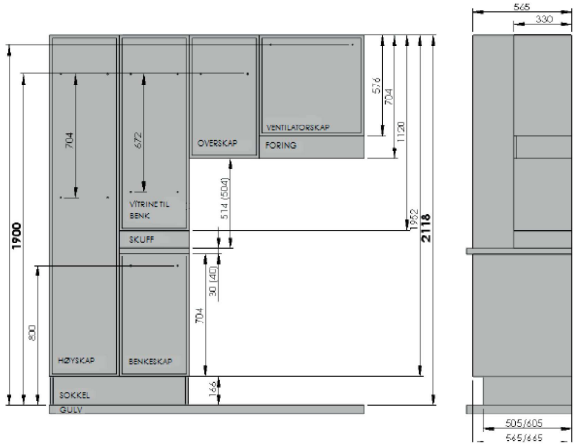
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

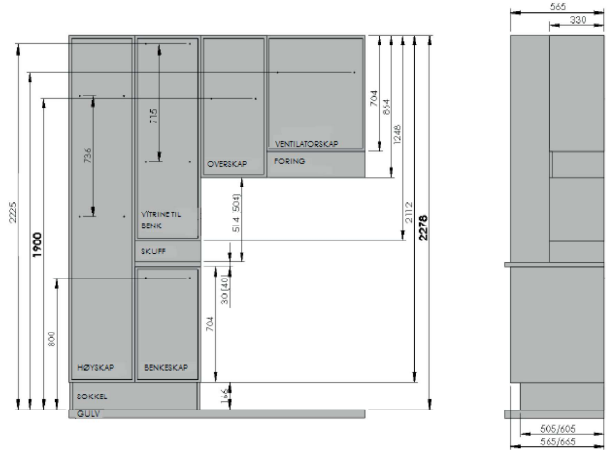
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





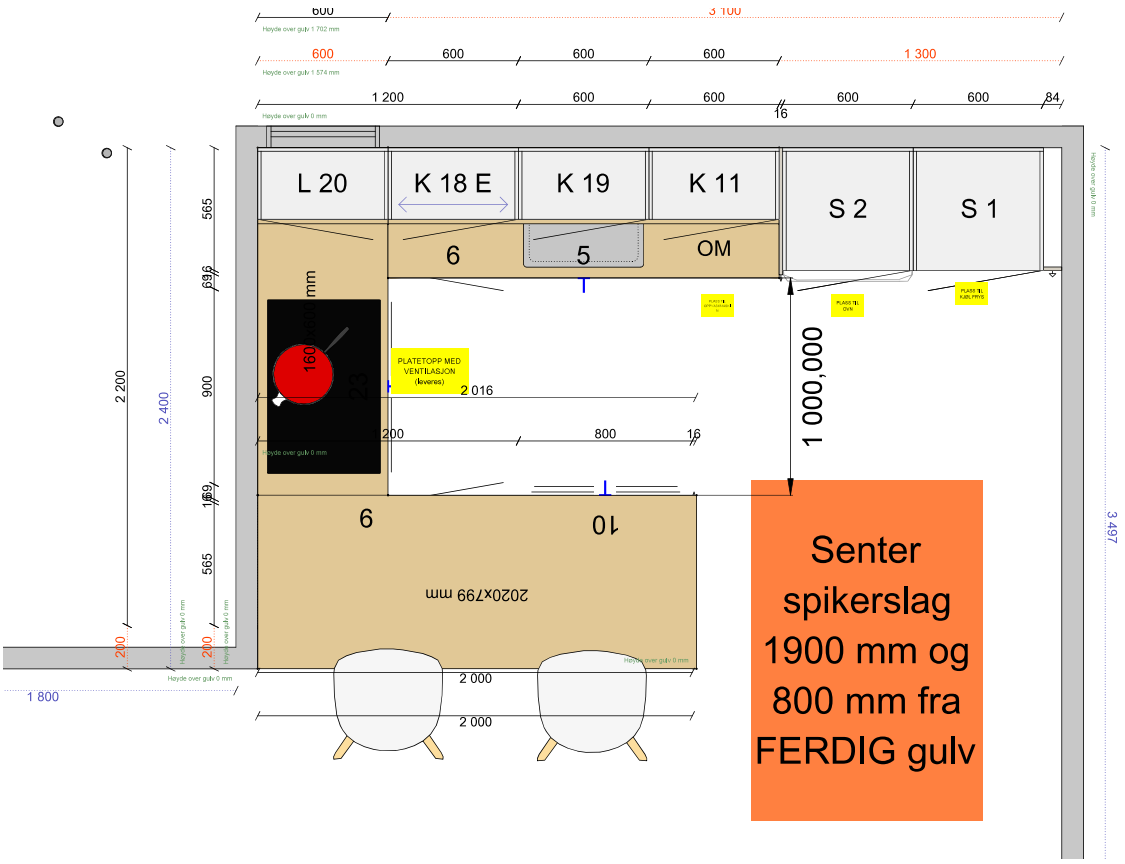
PLASSERING AV SPIKERSLAG

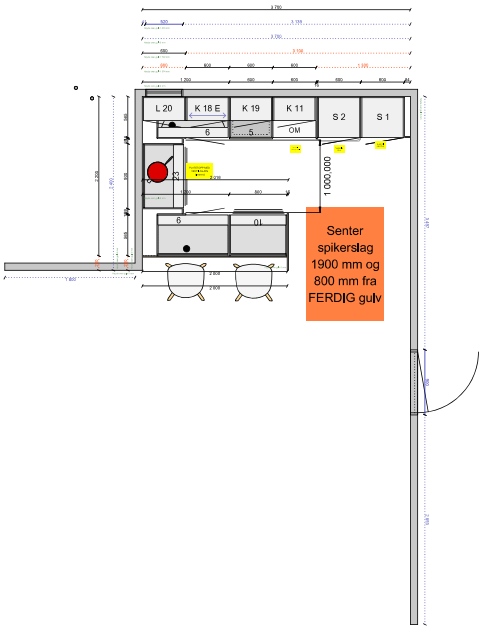




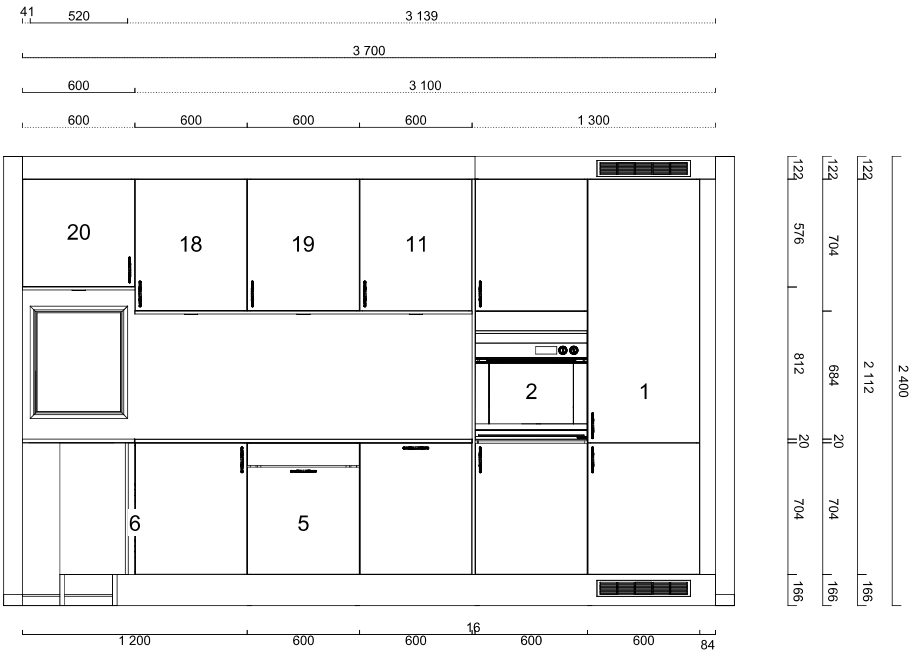
PLASSERING AV SPIKERSLAG



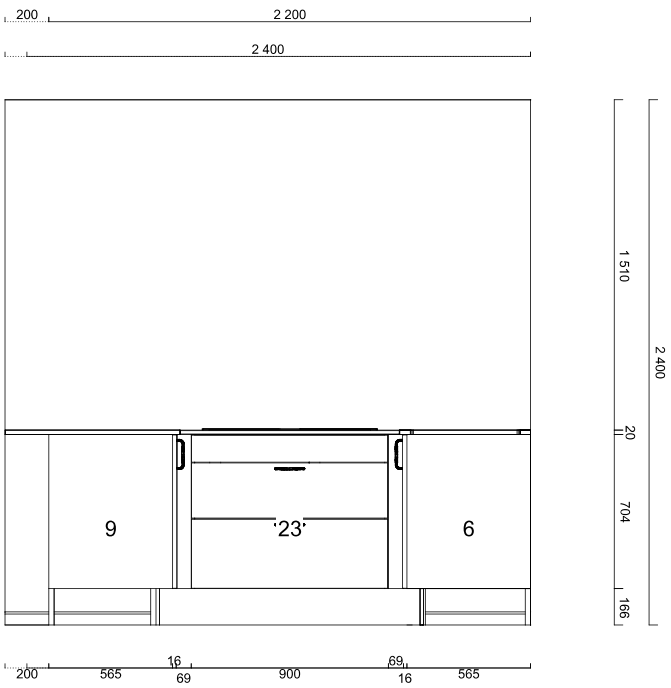




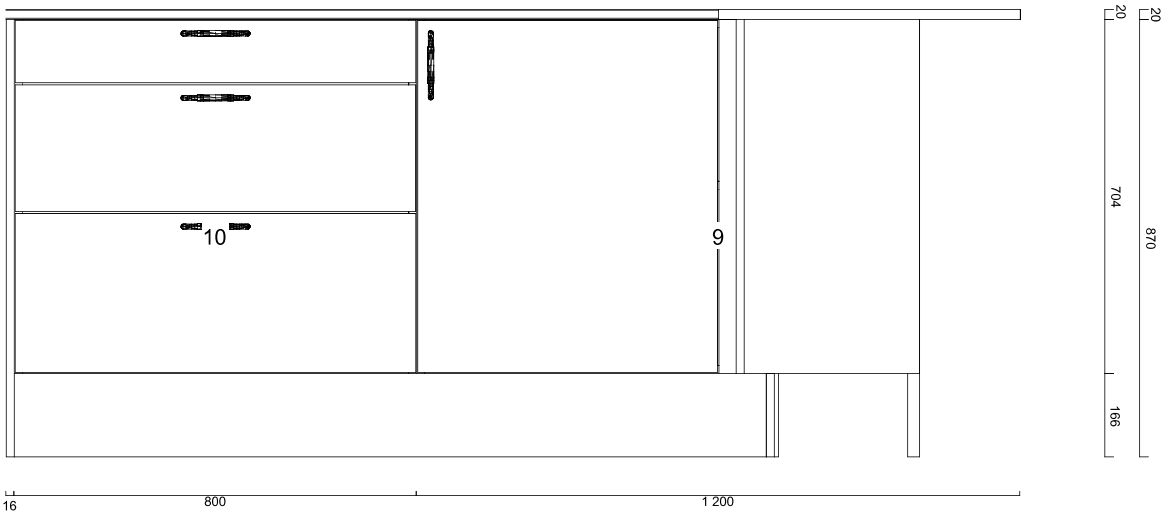
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:60 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Plantegning



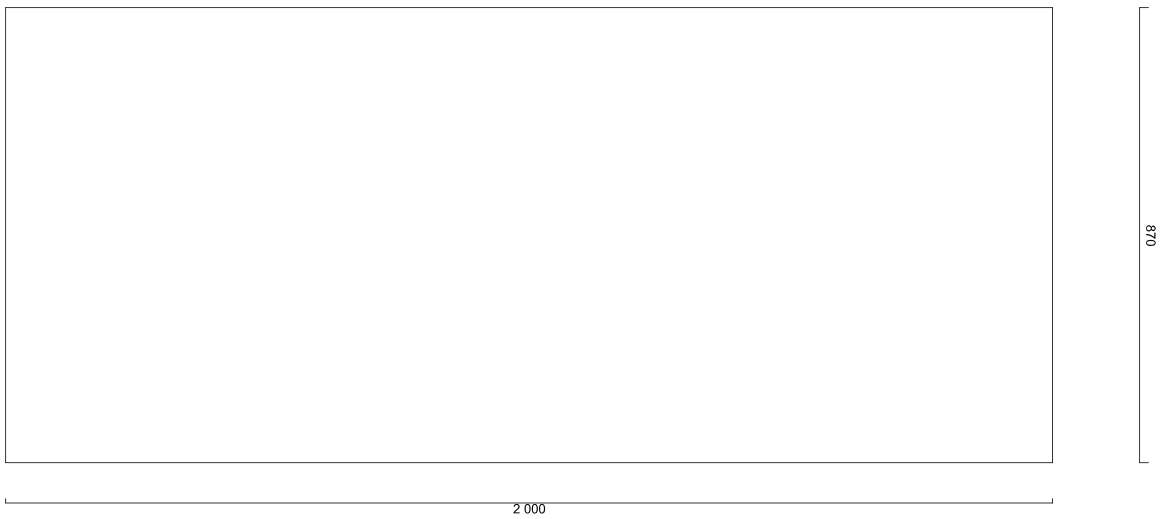
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Automatisk oppriss



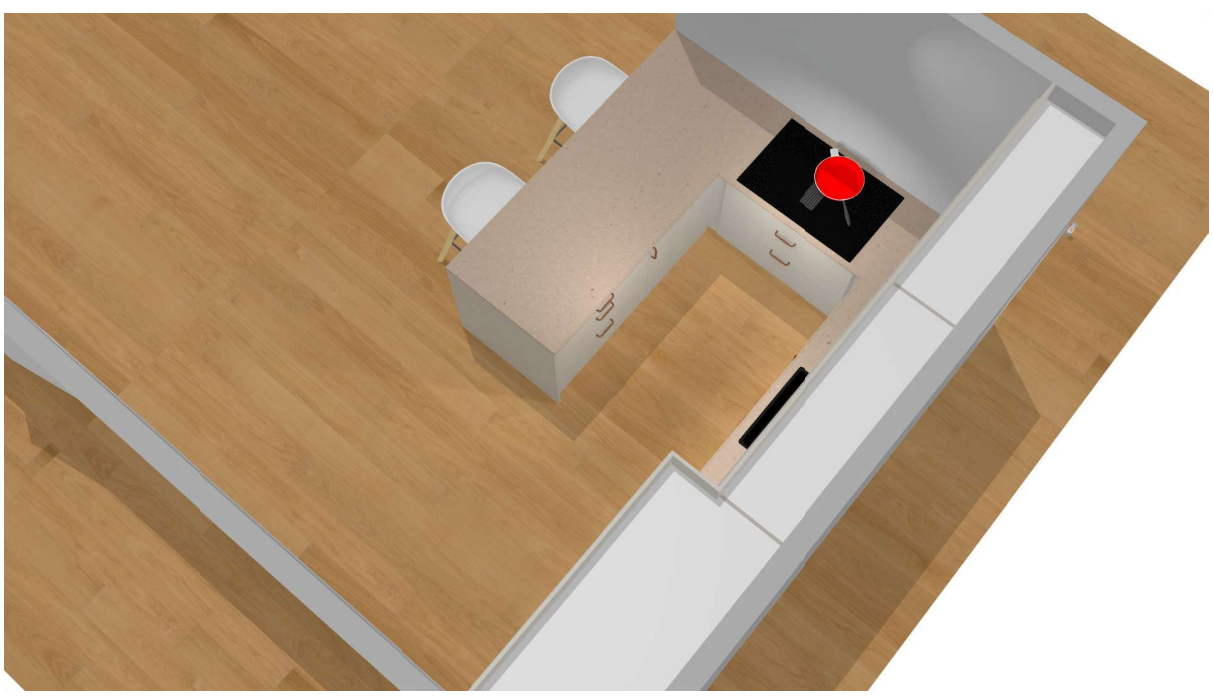
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Automatisk oppriss



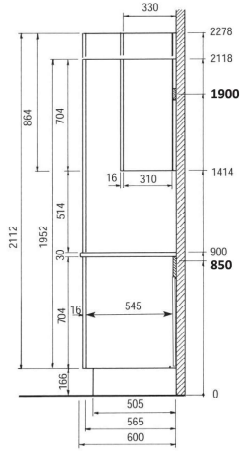
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 1B NOV **Dato** 17.11.2025
1B NOV.cmdrw	follohus pris		1987		Perspektiv

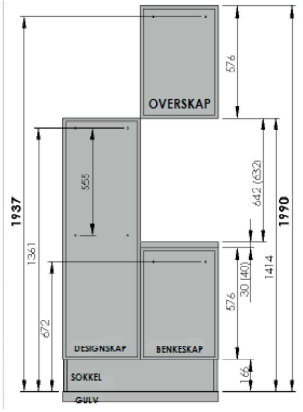
MÅLSPESIFIKASJONER

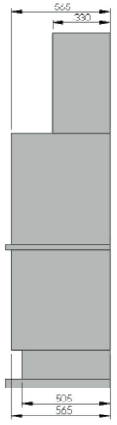
PLASSERING AV SPIKERSLAG



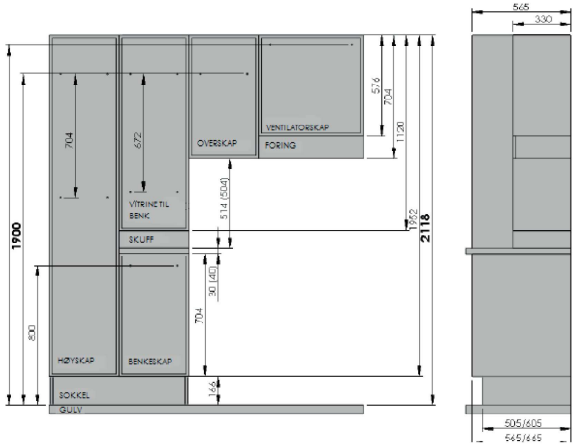
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

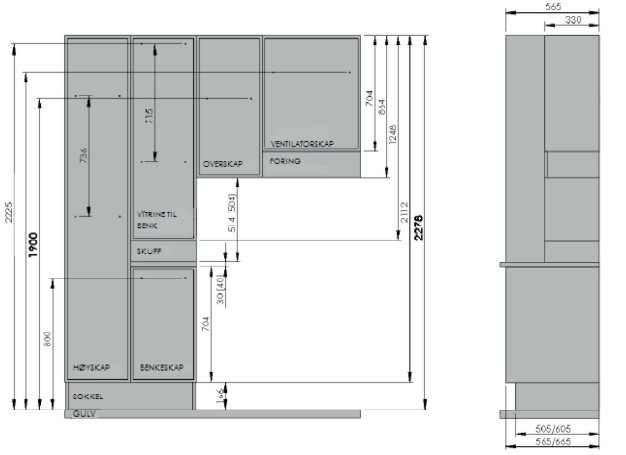
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





PLASSERING AV SPIKERSLAG





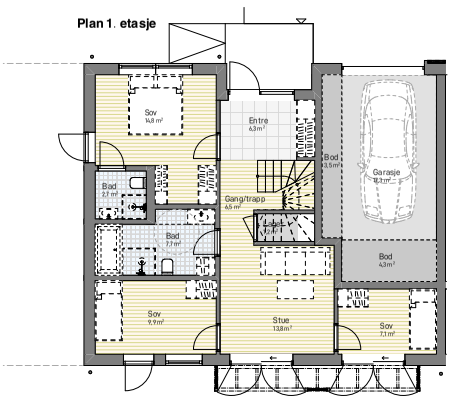
PLASSERING AV SPIKERSLAG



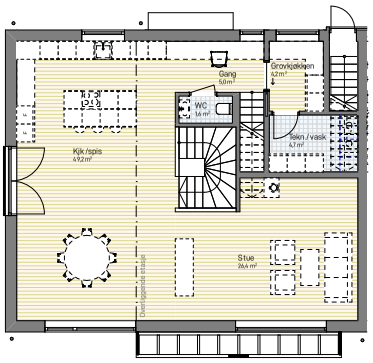
Øvrevollveien 46B



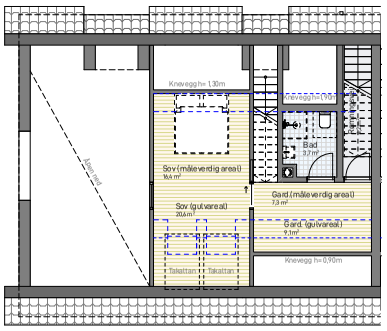
Plan 1. etasje

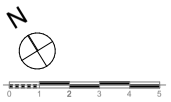


Plan 2. etasje



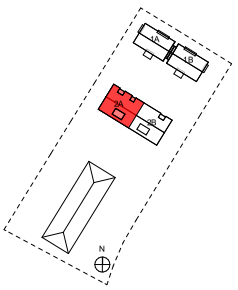
Plan 3. etasje





BRA-S (delt pr. Hus/etasje - BRA-i, BRA-e, BRA-b, TBA)

Hus	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	BRA samlet
Hus 2A					
1. etasje	76,7	28,2	0,0	0,0	104,9
2. etasje	105,7	0,0	0,0	0,0	105,7
3.etasje	35,9	0,0	0,0	0,0	35,9
	218,3 m²	**28,2 m²**	**0,0 m²**	**0,0 m²**	**246,5 m²**



CRUX

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:	Tegn. nr.:
Ørevollveien 40	36/146	0487	Salgstegninger - Hus 2A	3

Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:	Dato:	Mål v/A3:	Ansv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
Arnulf Strøm Eiendom AS	Salgstegninger	Ørevollveien 40	18.12.2024	1:100	TF	GBS	SB	

Arealmålingsrapport

Norsk takst

Øvrevollveien 46 B, 1358
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 146



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26098 **Eiendomsverdi ref nr:** KJ9215

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Gyldig rapport
07.05.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

MESTER

taksator

Bygninger på eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar
Boligen ferdigstilles i 2026

Øvrevollveien 46 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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

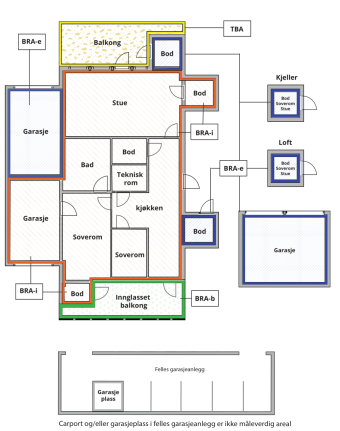
Hva er måleverdig areal?

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje/loft	36			36	
2. etasje	106			106	
1. etasje	77	28		105	
SUM	**219**	**28**			
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje/loft	Garderoberom m/trapp, bad, soverom, trapperom		
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken m/trapp, separat toalett, grovkjøkken, teknisk rom/vaskerom, trapperom		
1. etasje	Entre/trappegang, kott under trapp, 2 bad, 3 soverom, stue	Garasje	

Øvrevollveien 46 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.
Boligen har innganger i 1. etasje og kjeller.

3. etasje/loft:
Garderoberom m/trapp, bad og soverom samt trapperom/rømningsvei.
Romhøyde opptil 2,61 m.

2. etasje:
Stuespisestue/kjøkken m/trapp, separat toalett, grovkjøkken og teknisk rom/vaskerom samt trapp opp til 3. etasje/loft.
Romhøyde 2,39 og opptil 5,42 m.

Fransk balkong i stuen.

1. etasje:
Entre/trappegang, kott under trapp, 2 bad, 3 soverom og stue.
Garasje i forbindelse m/1. etasje
Romhøyde på 2,40 m.

Fra stuen og to soverom er det utganger til terreng.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Nisjer ved dører og vinduer hvor gulvet er lagt helt ut til karmen, er målbart areal og er medtatt.
BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen, slik at garasjens gulvareal er ca 1 m² mindre.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ferdigstilles i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.4.2026			Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	146		4446.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Øvrevollveien 46 B/HUS 2 A

Hjemmelshaver
Strøm Arnulf Eiendom AS, iflg kontrakt

Kommentar
Felles tomt for sameiet. Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap
S/E Øvrevollveien 40-42-46-48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Gnr, bnr og tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er oversendt av rekvirent	Gjennomgått		Nei

Øvrevollveien 46 B, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Journey

Oppsummering tilvalg 26.11.2025

Kontaktinfo kjøper:
Tarjej Ski
ts@m3management.no
+47 994 67 555

Prosjekt Øvrevollveien 46-48
Enhet 46 (2A)
Dato 26.11.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
Hele boligen		
 KÄHRS - NEWINGTON Parkett	1.0 M²	15 400,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
UNIQUE 01L - BOMULL Innerdører	11 stk	9 350,-
 DØRKARM MED DEMPELIST Dempelist	1 stk	0,- Standard
 DØRTERSKEL - EIK HVITLASERT Terskel	1 stk	0,- Standard
GERIKT INNERDØR - BOMULL Gerikter/innerdører 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
GERIKT VINDU - BOMULL Gerikter/vinduer 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
 FOTLIST - BOMULL Fotlister 12x70 mm	1 stk	0,- Standard

 LISTEFRI OVERGANG VEGG/TAK Taklist	1 stk	0,- Standard
 BLENDET PIPE I TAK - FOR ETTERMONTERING AV PEISOVN Peis	1 stk	0,- Standard
TILVALG ELEKTRO	1	99 750,-
DØRHÅNDTAK LEVERES AV BYGGHERRE	1	0,-
Trapp		
TILVALG TRAPP - I VALGFRI NCS-FARGE		44 000,-
Entre		
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
Gang/trapp (lager)		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
Bod u/trapp		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Stue

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 1

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Bad 1 (2,6 kvm masterbad)

 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
 EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-
 MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	6 300,-
 TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
 AIDA Toalett	1 stk	1 500,-

TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-
 DUSJHJØRNE LEDDET LIAM SØLV/KLAR Dusjhjørne	1 stk	15 800,-
 SLUKRIST "DISKRET" Sluk	1 stk	3 500,-

Soverom 2

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 3

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Bad 2 (7,5 kvm familiebad)

 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
 EVA SPEIL 120 CM M/LYS Speil	1 stk	6 100,-
 MIE 120 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	0,-
 TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantkran	1 stk	0,-

	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
	SLUKRIST "DISKRET" Slukrist i dusj	2 stk	7 000,-

Kjøkken/spis/stue

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	TILVALGSMØTE MED KJØKKENKONSULENT Kjøkken	1 stk	0,- Standard
	RIN184 - KROM Kjøkkenbatteri	1 stk	0,- Standard
	OPPLEGG FOR BENKEVENTILATOR I KJØKKENINNREDNING Kjøkkenventilator	1 stk	0,- Standard
FRATREKK KJØKKEN		1	-200 000,-
TILVALG KJØKKEN		1	310 802,-

WC

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	EVA SPEIL 50 CM M/LYS Speil	1 stk	4 400,-
	MIE 50 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK EIK Baderomsinnredning	1 stk	5 000,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantkran	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-

Grovkjøkken

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Teknisk/Vask

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NT SLUKRIST 20X20 BLANK Slukrist	1 stk	0,- Standard

Gang 2.etg

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 3.etg

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	LIK FARGE VEGG/TAK Takfarge	1 stk	2 500,-

Garderobe 3.etg

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	LIK FARGE VEGG/TAK Takfarge	1 stk	2 500,-

Bad (3,7 kvm - 3.etg)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-
	MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	1 700,-

	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-
	DUSJHJØRNE LIAM 80X90X195 - SØLV Dusjhjørne	1 stk	12 600,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk i dusj	1 stk	3 500,-

TOTALT	**381 202,-**

Tegning	STD 2A.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	24.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	24.11.2025
Tegningsnr	1989	Endret	24.11.2025
Prosjektnavn	HUS 2 A NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Benkeplate	Hvit levanto marmor 643 dobbeltsidig laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	F32
Håndtak	Handtag Helix-224 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
BENKEPLATER				
	SHITAKE 20 MM	SHITHAKE 20 MM POLERT INKL VASK ETAGON 500/U SORT	1	kr 79 197,00
GREP				
	351005-11 GREP	MANOR 192 ANTIK MESSING 17 STK	1	kr 5 345,00
HVITEVARER				
	404035	KANAL	1	kr 344,00
	404037	KANAL	1	kr 476,00
	404038	KANAL	2	kr 224,00
	404040 KANAL	KANAL	1	kr 420,00
	403471 EASY 80 CM	PLATETOPP M VENTILATOR	1	kr 33 188,00
Skap				
1	1481170602	1 Høyskap 60cm S h211.2 H integr, kjøl/frys 1780 f glideskinne, 2 dører h1404+h700	1	kr 9 481,00
2	1481370602	2 Høyskap 60cm S h211.2 H integr, mål 595 avbl 156, 2 dører h700	1	kr 9 282,00
	143679730000	Dekklist innb.skap Stål	1	kr 171,00
5	1420200800	5 Underskap for vask 80cm, uten innredning, 2 dører h700, metalrail. uten rygg	1	kr 4 607,00
7	1421201000	7 Underskap 100cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 5 018,00
20	1424350600	20 Underskap 60cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 7 531,00
23	1420621001	23 Underskap rett hj 120/100 V, 1 hylle. dør 60. dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 452,00
24	1421200602	24 Underskap 60cm H, 2 hyller, 1 dør h700	1	kr 3 467,00
25	1421200800	25 Underskap 80cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 4 445,00
26	1424350800	26 Underskap 80cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 8 727,00
	143611180000	Bestikkinnl.plast 80 tandembox	1	kr 505,00
27	1421201000	27 Underskap 100cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 5 018,00
29	1440100601	29 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller, 1 dør h700	1	kr 2 746,00
30	1440100602	30 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller, 1 dør h700	1	kr 2 746,00
31	1440100602	31 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller, 1 dør h700	1	kr 2 746,00
32	1424350600	32 Underskap 60cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 7 531,00
	141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklister	1	kr 1 475,00
	143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål	1	kr 296,00
Foringer				
23	14243039	Lyslist/foring 54x2420	1	kr 743,00
Sider				
	14379991	Benkevange m/innh.m/rett ka.V	1	kr 1 752,00
	14379810	Dekkside 16mm 2112x585	2	kr 5 766,00
	14379969	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	2	kr 3 728,78
Sokler				
	143610990000	Sokkelben f/OS på gulv (2 stk)	4	kr 372,00
	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	8	kr 976,00
1	14251121	Sokkelende	1	kr 393,00
	14251120	Sokkelfront 2420x166	5	kr 4 060,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00

XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

sigdal

Tegning	STD 2A.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	24.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	24.11.2025
Tegningsnr	1989	Endret	24.11.2025
Prosjektnavn	HUS 2 A NOV		

sigdal

1	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	1	kr 242,00

Frakt	kr 11 070,46
Montering	kr 19 993,00
Summering	
Total tilbud	kr 248 641,24
Total rabatt	kr 0,00
Total etter rabatt	kr 248 641,24
Mva. 25%	kr 62 160,31
Sluttotal (inkl.mva.)	kr 310 801,55

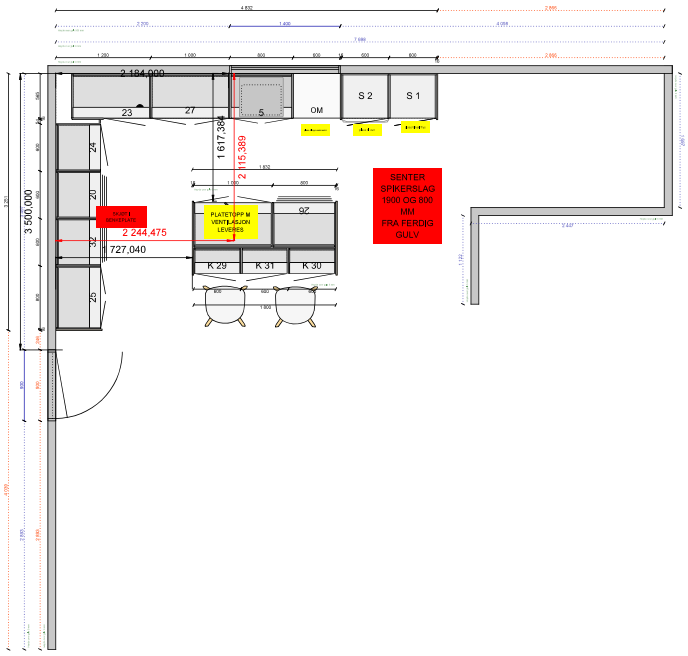
XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

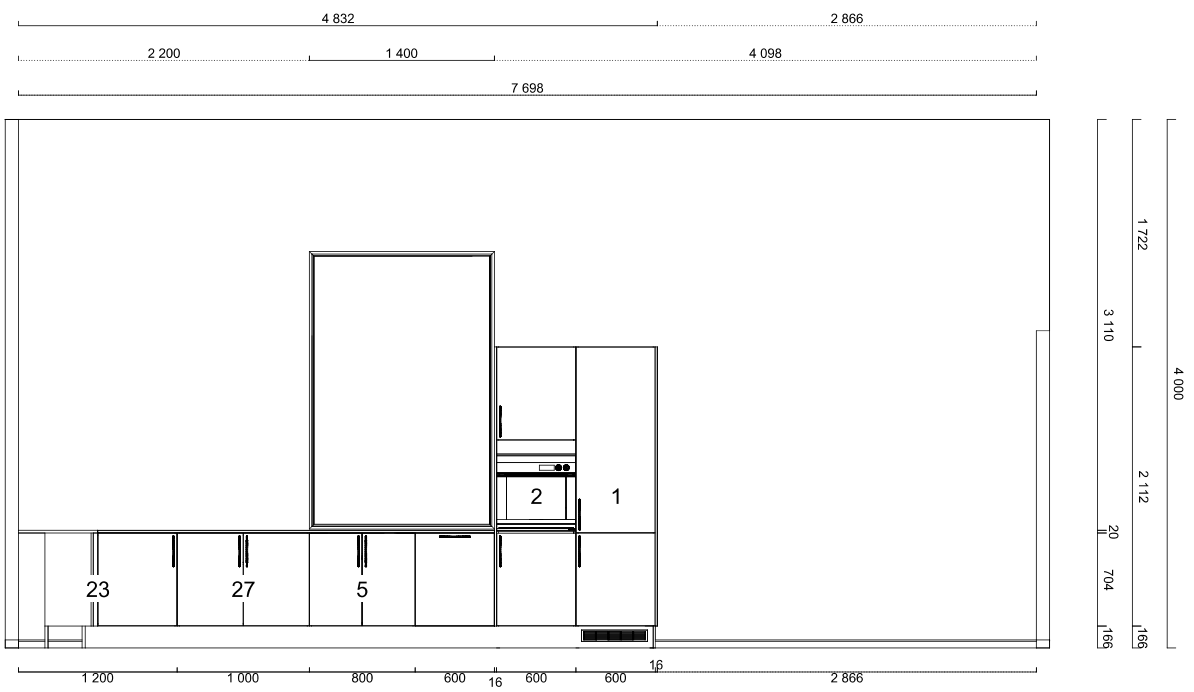
Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

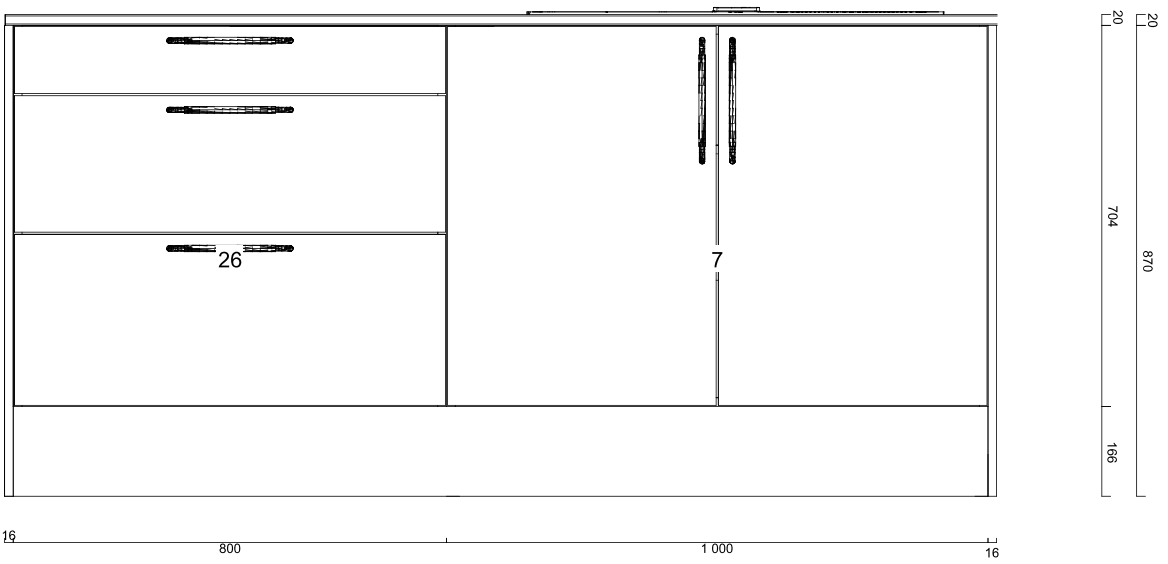
sigdal



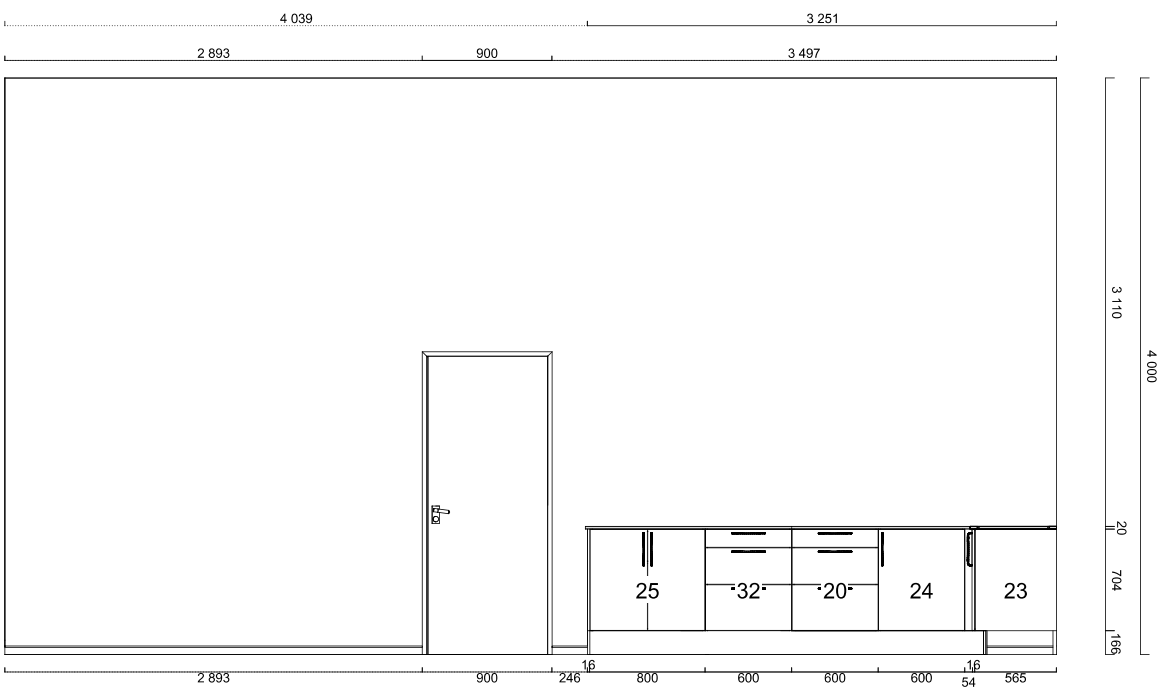
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:55 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Plantegning



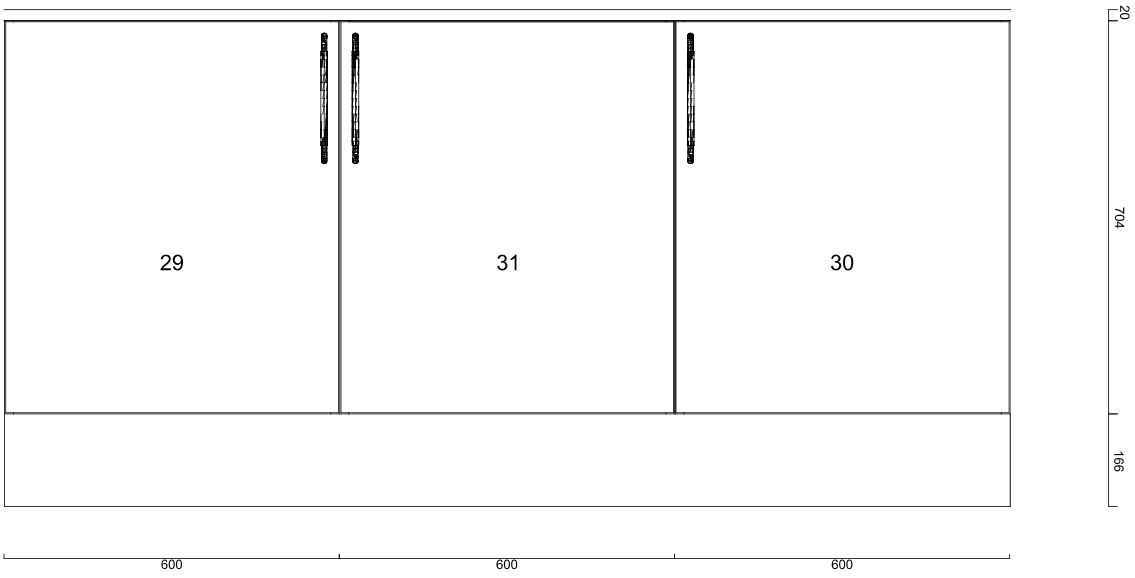
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



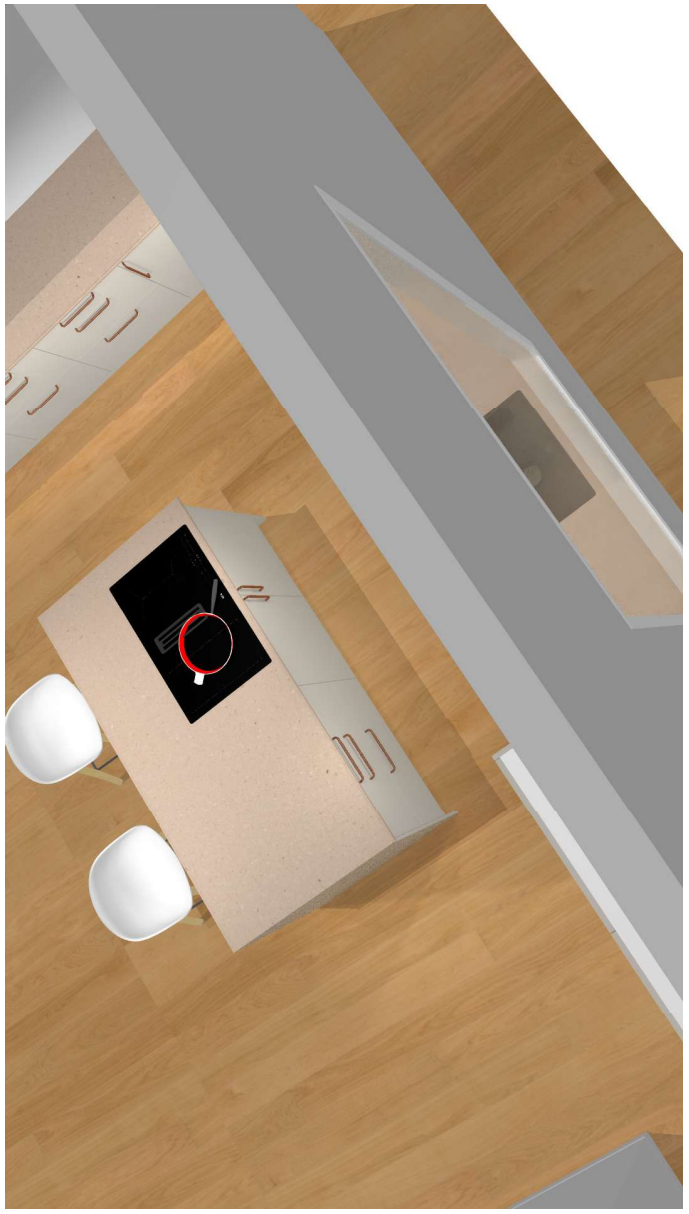
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



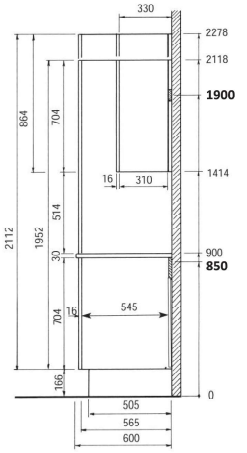
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Perspektiv



				Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025 Perspektiv
	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	1989		
Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres					
STD 2A_omdrw Alternativ 1					

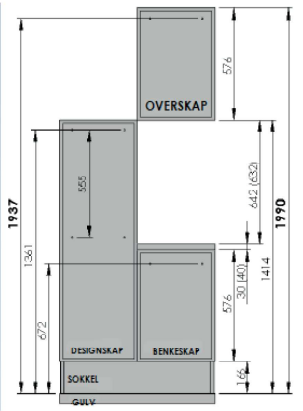
MÅLSPESIFIKASJONER

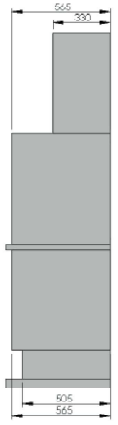
PLASSERING AV SPIKERSLAG



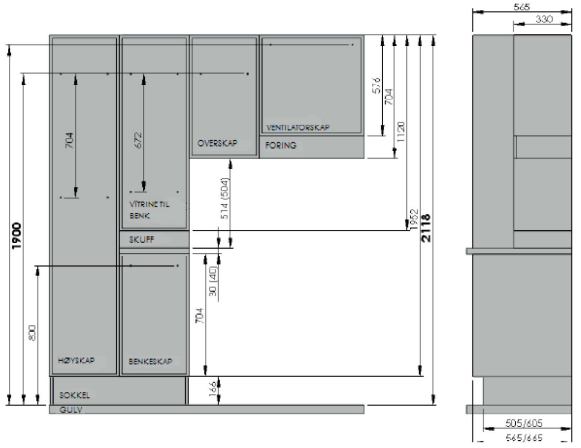
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

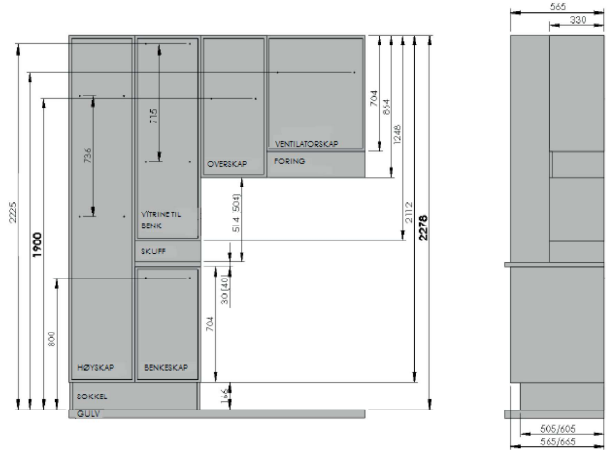
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





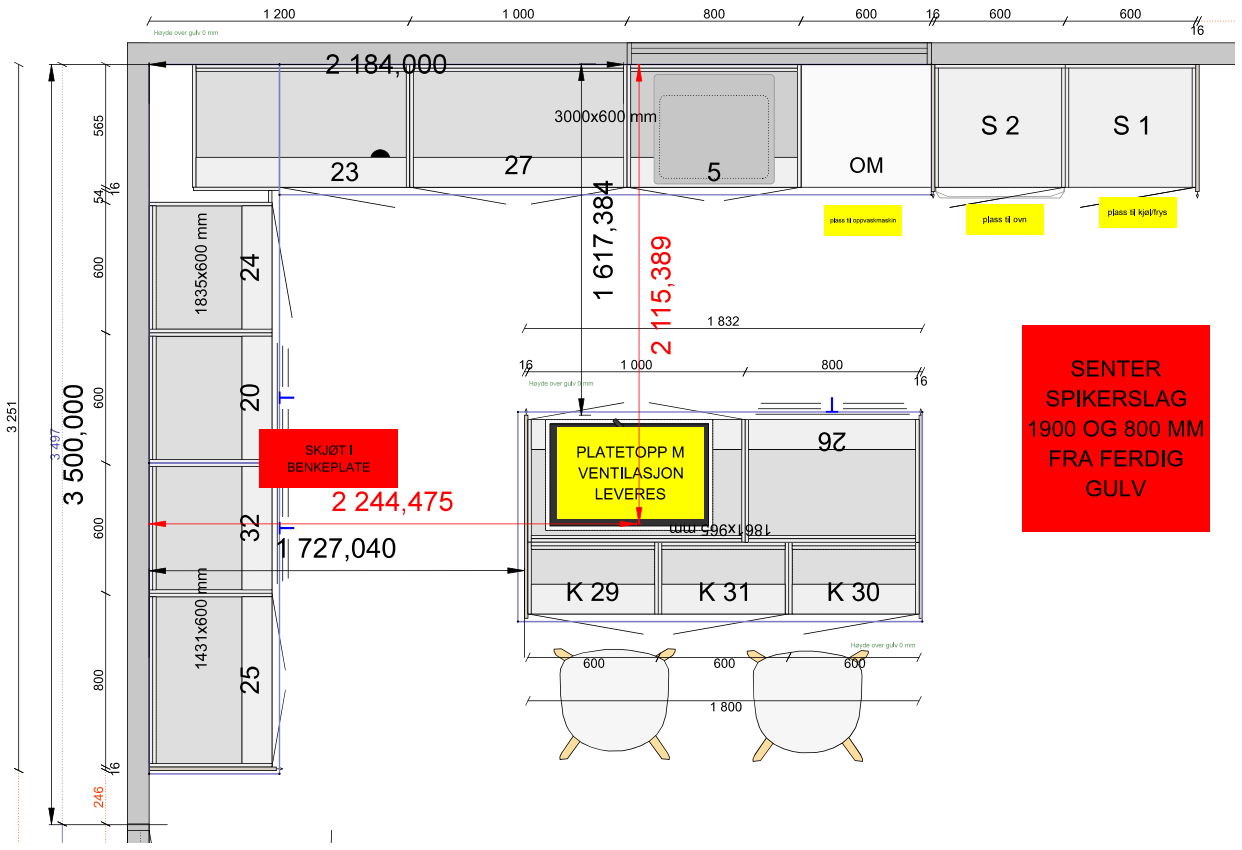
PLASSERING AV SPIKERSLAG

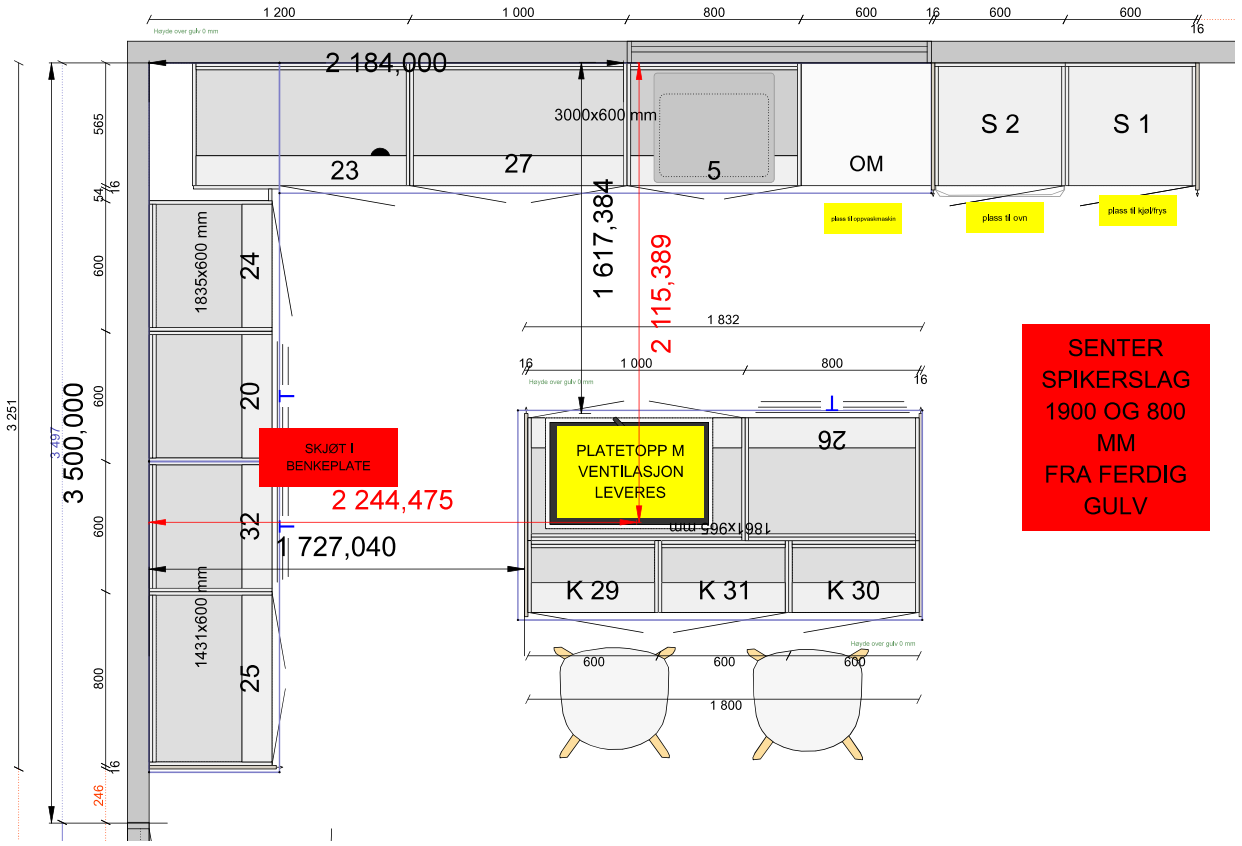


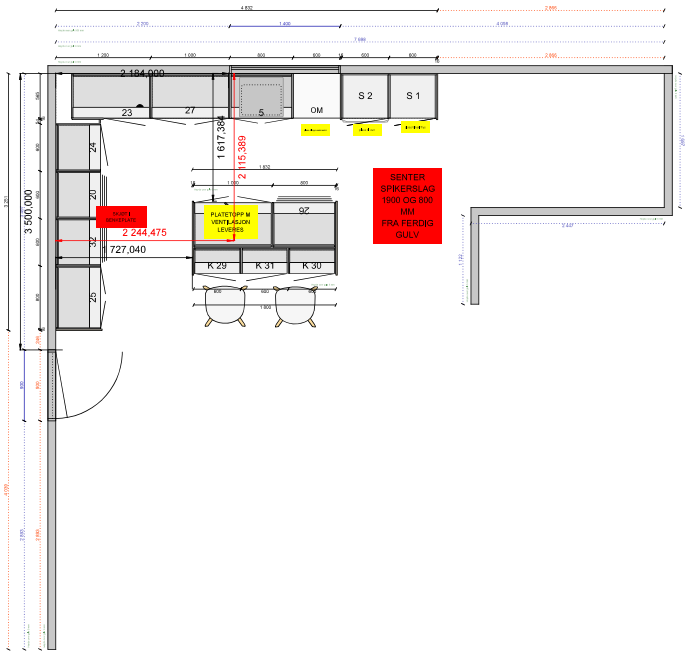


PLASSERING AV SPIKERSLAG

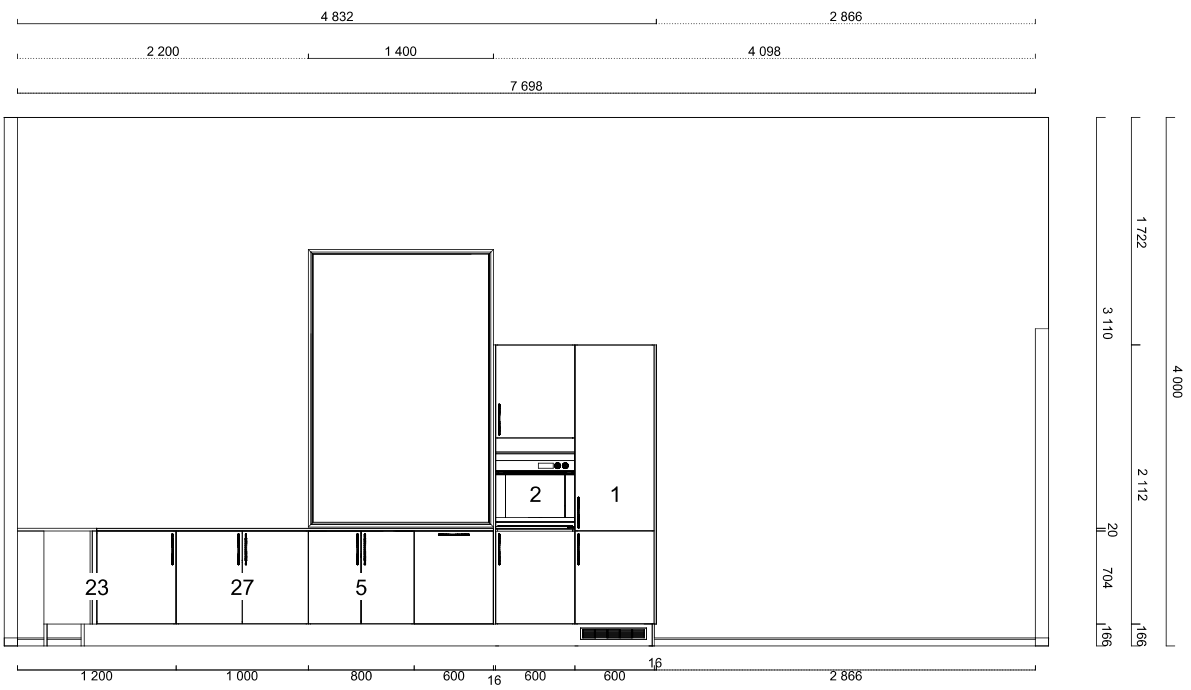



1 200
1 000
800
600
16
600
600
2 184,000
3000x600 mm
23
27
5
OM
S 2
S 1
plass til oppvaskmaskin
plass til ovn
plass til kjøl/frys
1 617,384
2 115,389
1835x600 mm
24
20
1 832
SKJØT I BENKEPLATE
PLATETOPP M VENTILASJON LEVERES
26
2 244,475
1 727,040
1431x600 mm
32
25
K 29
K 31
K 30
1 800
3 500,000
3 251
3 497
SENTER SPIKERSLAG 1900 OG 800 MM FRA FERDIG GULV

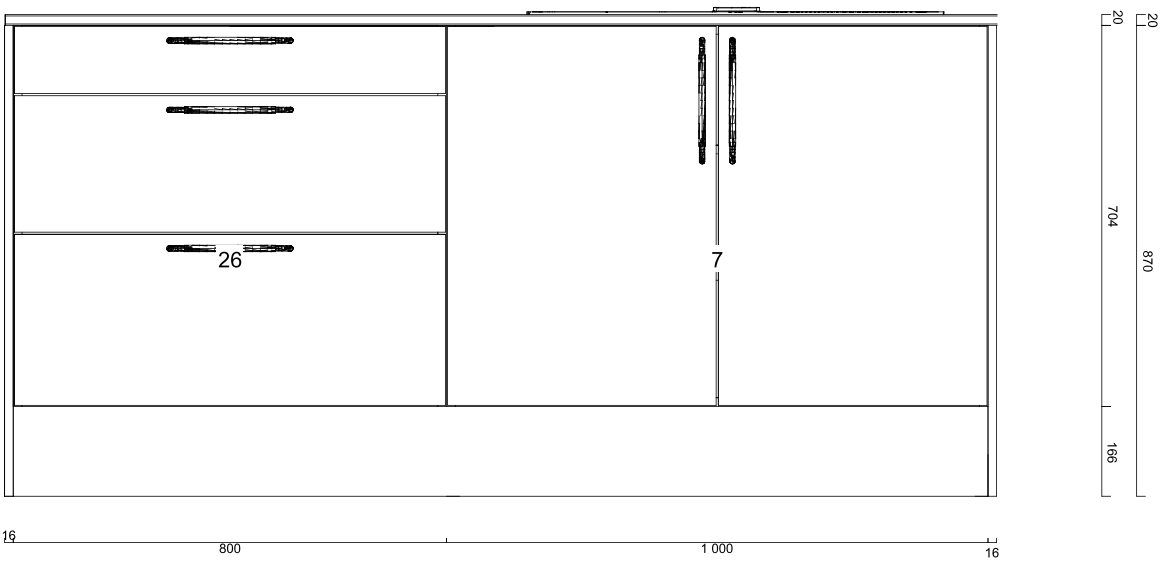

1 200
1 000
800
600
16
600
600
2 184,000
3000x600 mm
23
27
5
OM
S 2
S 1
plass til oppvaskmaskin
plass til ovn
plass til kjøl/frys
1 617,384
2 115,389
1835x600 mm
24
20
1 832
SKJØT I BENKEPLATE
PLATETOPP M VENTILASJON LEVERES
26
2 244,475
1 727,040
1431x600 mm
32
25
K 29
K 31
K 30
1 800
3 500,000
3 251
3 497
SENTER SPIKERSLAG 1900 OG 800 MM FRA FERDIG GULV



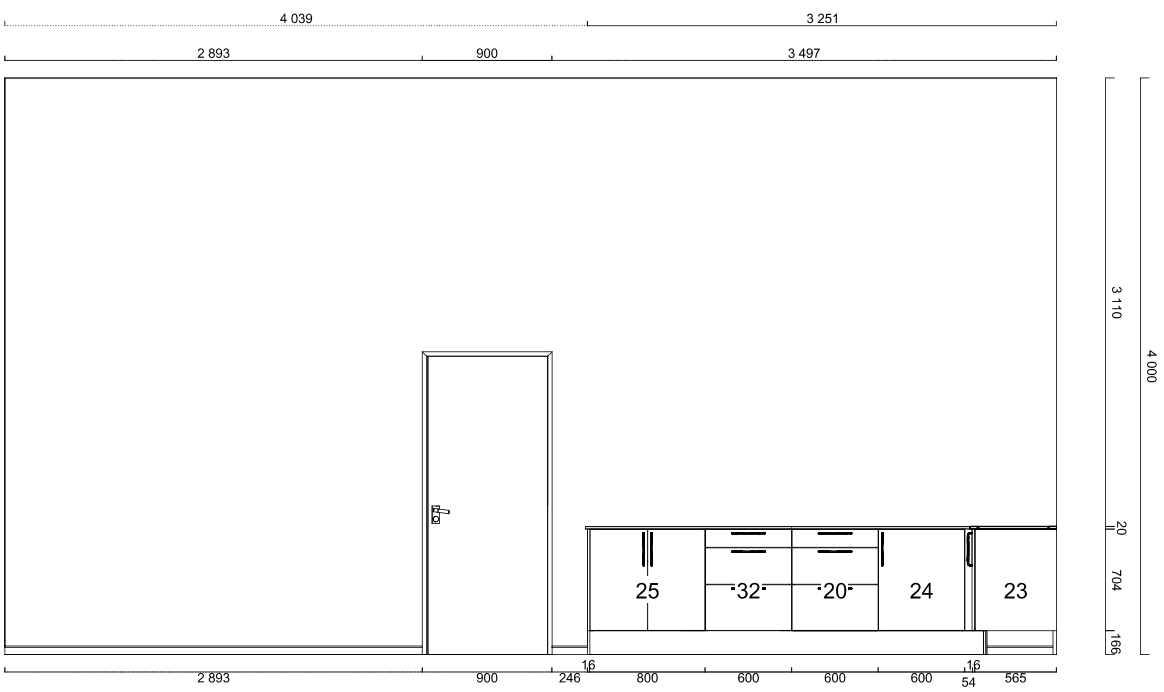
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Målestokk 1:55 Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Plantegning



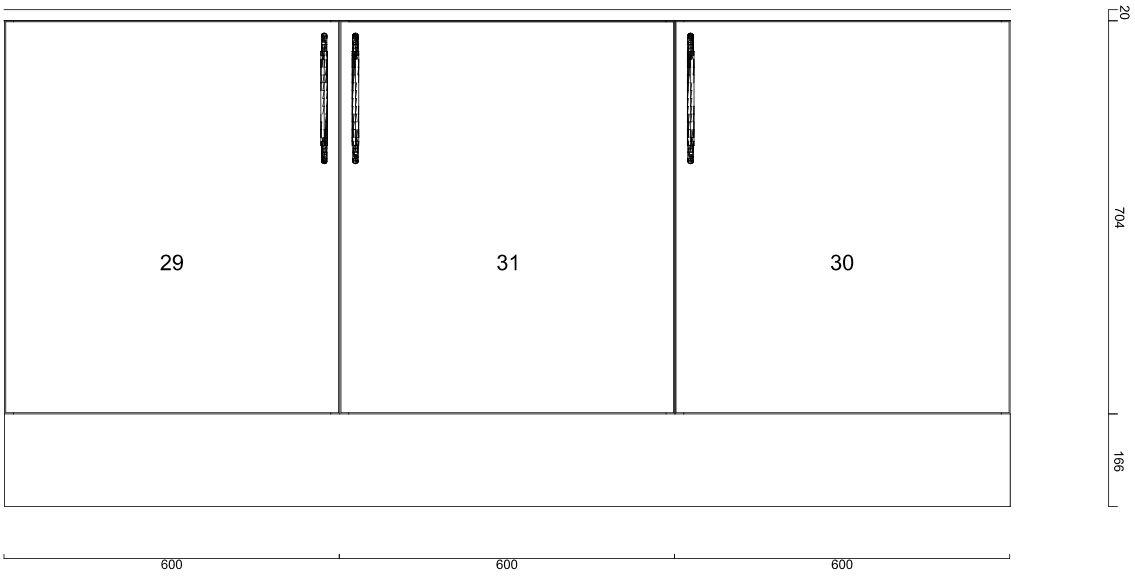
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



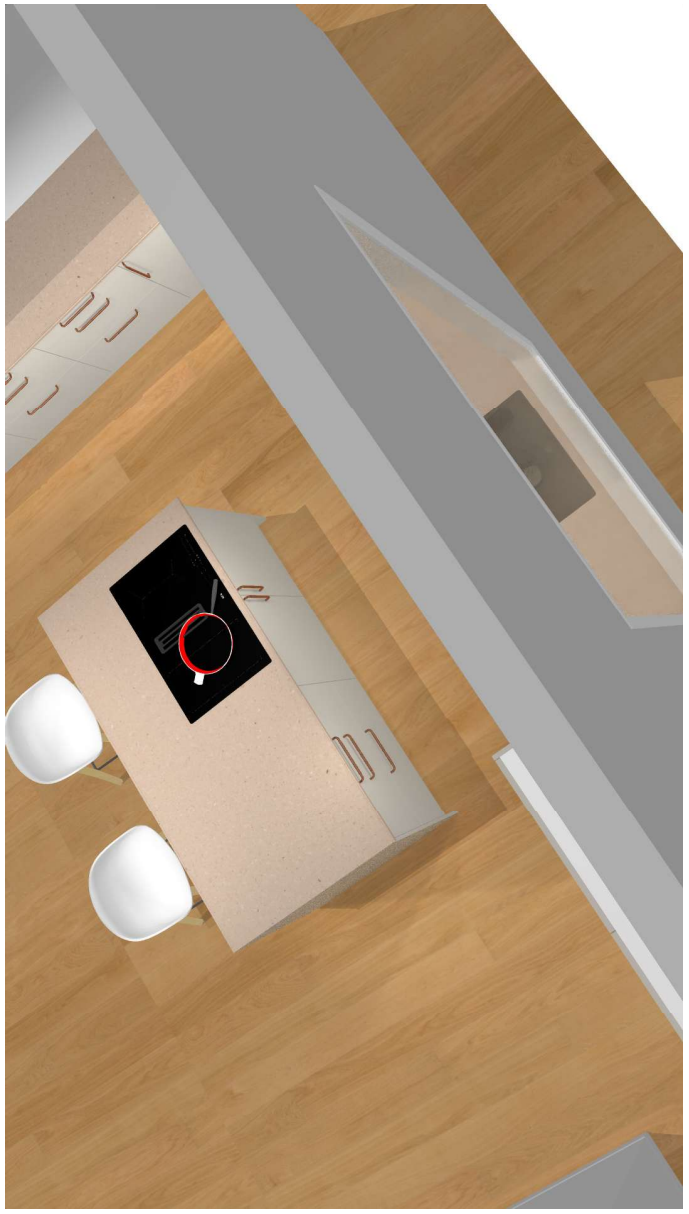
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU	Prosjekt HUS 2 A NOV Dato 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Automatisk oppriss



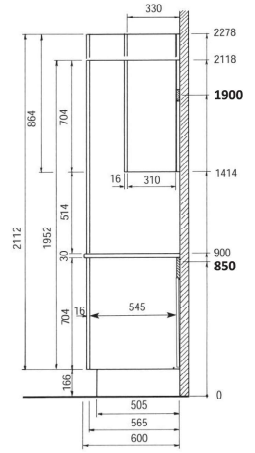
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2 A NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1		1989		Perspektiv



				Prosjekt	HUS 2 A NOV
				Dato	24.11.2025
				Selger	CORCLU
					Perspektiv
		Kunde	sigdal		
		Øvrevollveien 46 Follohus			1989
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres				
STD 2A.cmdrw	Alternativ 1				

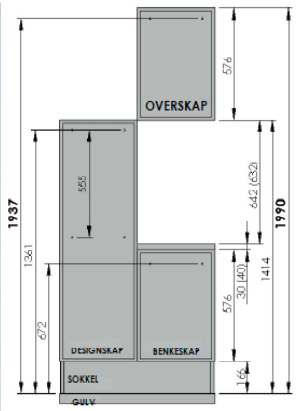
MÅLSPESIFIKASJONER

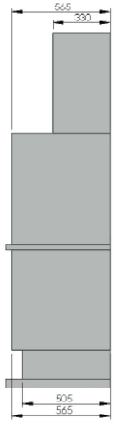
PLASSERING AV SPIKERSLAG



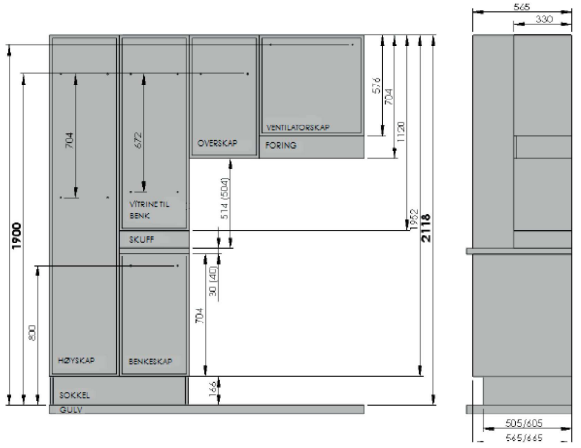
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

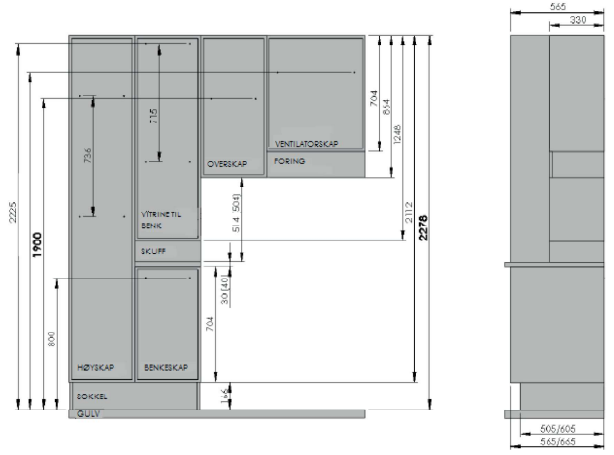
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





PLASSERING AV SPIKERSLAG





PLASSERING AV SPIKERSLAG



Øvrevollveien 46A



Arealmålingsrapport

Norsk takst

Øvrevollveien 46 A, 1358
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 146



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26099 **Eiendomsverdi ref nr:** HQ1427

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Gyldig rapport
07.05.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Bygninger på eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar
Boligen ferdigstilles i 2026

Øvrevollveien 46 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

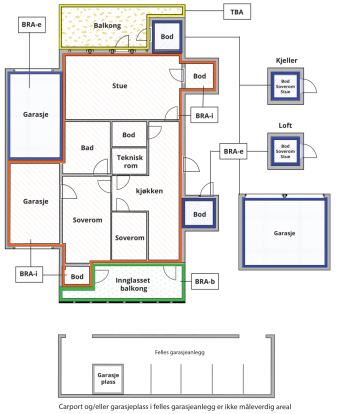
Hva er måleverdig areal?

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje/loft	36			36	
2. etasje	106			106	
1. etasje	77	28		105	
SUM	**219**	**28**			
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje/loft	Garderoberom m/trapp, bad, soverom, trapperom		
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken m/trapp, separat toalett, grovkjøkken, teknisk rom/vaskerom, trapperom		
1. etasje	Entre/trappegang, kott under trapp, 2 bad, 3 soverom, stue	Garasje	

Øvrevollveien 46 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.
Boligen har innganger i 1. etasje og kjeller.

3. etasje/loft:
Garderoberom m/trapp, bad og soverom samt trapperom/rømningsvei.
Romhøyde opptil 2,61 m.

2. etasje:
Stuespisestue/kjøkken m/trapp, separat toalett, grovkjøkken og teknisk rom/vaskerom samt trapp opp til 3. etasje/loft.
Romhøyde 2,39 og opptil 5,42 m.

Fra stuen er det trapp opp og utgang til terreng via bro.

1. etasje:
Entre/trappegang, kott under trapp, 2 bad, 3 soverom og stue.
Garasje i forbindelse m/1. etasje
Romhøyde på 2,40 m.

Fra stuen og to soverom er det utganger til terreng.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Nisjer ved dører og vinduer hvor gulvet er lagt helt ut til karmen, er målbart areal og er medtatt.
BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen, slik at garasjens gulvareal er ca 1 m² mindre.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ferdigstilles i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.4.2026			Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	146		4446.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Øvrevollveien 46 A/HUS 2 C

Hjemmelshaver
Strøm Arnulf Eiendom AS, iflg kontrakt

Kommentar
Felles tomt for sameiet. Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap
S/E Øvrevollveien 40-42-46-48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Gnr, bnr og tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er oversendt av rekvirent	Gjennomgått		Nei

Øvrevollveien 46 A, 1358
Gnr 36 - Bnr 146
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

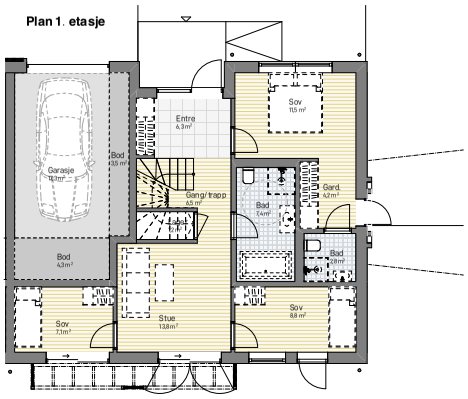
Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

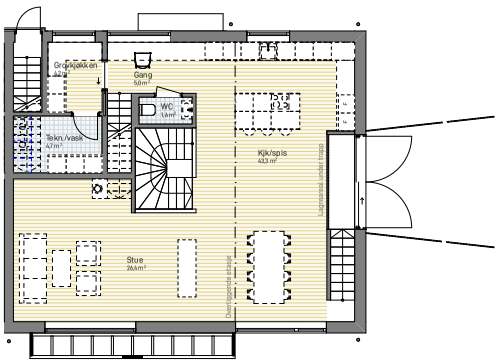
Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

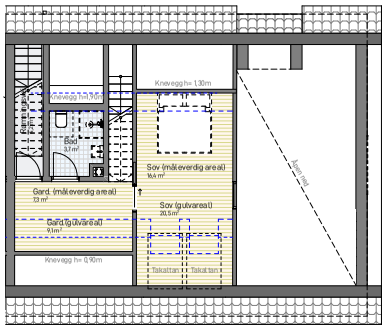
Plan 1. etasje

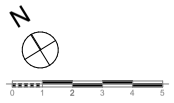


Plan 2. etasje



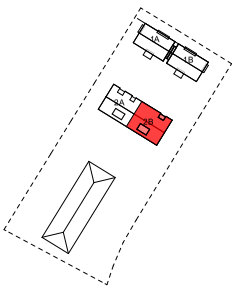
Plan 3. etasje





BRA-S (delt pr. Hus/ etasje - BRA-i, BRA-e, BRA-b, TBA)

Hus	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	BRA samlet
Hus 2B					
1. etasje	76,7	28,2	0,0	0,0	104,9
2. etasje	105,3	0,0	0,0	0,0	105,3
3.etasje	35,9	0,0	0,0	0,0	35,9
	217,9 m²	**28,2 m²**	**0,0 m²**	**0,0 m²**	**246,1 m²**



CRUX

Rev. / Dato / Korreksjoner	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:	Tegn. nr.:
Ørevollveien 40	36/146	0487	Salgstegninger - Hus 2B	4

Byggherre:	Tegningsstatus:	DAK filnavn:	Dato:	Mål v/A3:	Arkiv:	Teg.:	Kontroll:	Rev.
Arnulf Strøm Eiendom AS	Salgstegninger	Ørevollveien 40	18.12.2024	1:100	TF	GBS	SB	

Journey

Oppsummering tilvalg 15.12.2025

Kontaktinfo kjøper:
Tarjej Ski
ts@m3management.no
+47 994 67 555

Prosjekt Øvrevollveien 46-48
Enhet 46 (2B)
Dato 15.12.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
Hele boligen		
 KÄHRS - NEWINGTON Parkett	1.0 M²	15 400,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
UNIQUE 01L - BOMULL Innerdører	11 stk	9 350,-
 DØRKARM MED DEMPELIST Dempelist	1 stk	0,- Standard
 DØRTERSKEL - EIK HVITLASERT Terskel	1 stk	0,- Standard
GERIKT INNERDØR - BOMULL Gerikter/innerdører 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
GERIKT VINDU - BOMULL Gerikter/vinduer 12x70 mm	1 stk	0,- Standard
 FOTLIST - BOMULL Fotlister 12x70 mm	1 stk	0,- Standard

 LISTEFRI OVERGANG VEGG/TAK Taklist	1 stk	0,- Standard
 BLENDET PIPE I TAK - FOR ETTERMONTERING AV PEISOVN Peis	1 stk	0,- Standard
TILVALG ELEKTRO	1	99 750,-
DØRHÅNDTAK LEVERES AV BYGGHERRE	1	0,-
Trapp		
 TRAPP IHT. TILBUD Trapp - Trinn	1 stk	0,- Standard
 TRAPP IHT. TILBUD Trapp - Opptrinn	1 stk	0,- Standard
 HVITMALT HÅNDLØPER Håndløper	1 stk	0,- Standard
 HVITMALTE, RUNDE SPROSSER Sprosser	1 stk	0,- Standard
TILVALG TRAPP - 2B	1	63 000,-
Entre		
 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
Gang/trapp (lager)		
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard

	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Bod u/trapp

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Stue

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 1

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Bad 1 (2,6 kvm masterbad)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-

	MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	6 300,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-
	DUSJHJØRNE LEDDET LIAM SØLV/KLAR Dusjhjørne	1 stk	15 800,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk	1 stk	3 500,-

Soverom 2

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 3

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Bad 2 (7,5 kvm familiebad)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-

 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
 EVA SPEIL 120 CM M/LYS Speil	1 stk	6 100,-
 MIE 120 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	0,-
 TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantkran	1 stk	0,-
TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
 AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	0,- Standard
 SLUKRIST "DISKRET" Slukrist i dusj	2 stk	7 000,-

Kjøkken/spis/stue

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
 TILVALGSMØTE MED KJØKKENKONSULENT Kjøkken	1 stk	0,- Standard
 RIN184 - KROM Kjøkkenbatteri	1 stk	0,- Standard
 OPPLEGG FOR BENKEVENTILATOR I KJØKKENINNREDNING Kjøkkenventilator	1 stk	0,- Standard

TILVALG KJØKKEN	1	310 802,-
FRATREKK KJØKKEN	1	-200 000,-

WC

 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-
 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
 EVA SPEIL 50 CM M/LYS Speil	1 stk	4 400,-
 MIE 50 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK EIK Baderomsinnredning	1 stk	5 000,-
 TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantkran	1 stk	0,-
 AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-

Grovkjøkken

 STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
 STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Teknisk/Vask

 NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis	1 stk	0,-

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Maling	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard
	NT SLUKRIST 20X20 BLANK Slukrist	1 stk	0,- Standard

Gang 2.etg

	STANDARDFARGE - NCS 2303-Y14R WASHED LINEN Veggfarge	1 stk	0,- Standard
	STANDARD TAKFARGE Takfarge	1 stk	0,- Standard

Soverom 3.etg

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	LIK FARGE VEGG/TAK Takfarge	1 stk	2 500,-

Garderobe 3.etg

	VALGFRI NCS-FARGE - KUN DETTE ROMMET Veggfarge	1 stk	4 500,-

Fri tekst
Jotun 1233 Mohair

	LIK FARGE VEGG/TAK Takfarge	1 stk	2 500,-

Bad (3,7 kvm - 3.etg)

	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Vegg	1 stk	0,-
	NORRVANGE BEIGE - BRICMATE Flis - Gulv	1 stk	0,-
	EVA SPEIL 60 CM M/LYS Speil	1 stk	4 600,-
	MIE 60 CM SERVANTMØBEL SKANDINAVISK LYS Baderomsinnredning	1 stk	1 700,-
	TAPWELL SERVANTBATTERI RT2 071 Servantbatteri	1 stk	0,-
	TECE NOW BETJENINGSPLATE - HVIT Betjeningsplate	1 stk	0,-
	AIDA Toalett	1 stk	1 500,-
	TAPWELL - TVM7200 KROM Dusj	1 stk	3 400,-
	DUSJHJØRNE LIAM 80X90X195 - SØLV Dusjhjørne	1 stk	12 600,-
	SLUKRIST "DISKRET" Sluk i dusj	1 stk	3 500,-

TOTALT	**400 202,-**

Tegning	STD 2B.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	24.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	24.11.2025
Tegningsnr	1998	Endret	24.11.2025
Prosjektnavn	HUS 2B NOV		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Benkeplate	Hvit levanto marmor 643 dobbeltsidig laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	F32
Håndtak	Handtag Helix-224 antik brons

Pos	Artikkel	Tekst	Antall	Pris
BENKEPLATER				
	SHITAKE 20 MM	SHITHAKE 20 MM POLERT INKL VASK ETAGON 500/U SORT	1	kr 79 197,00
GREP				
	351005-11 GREP	MANOR 192 ANTIK MESSING 17 STK	1	kr 5 345,00
HVITEVARER				
	404035	KANAL	1	kr 344,00
	404037	KANAL	1	kr 476,00
	404038	KANAL	2	kr 224,00
	404040 KANAL	KANAL	1	kr 420,00
	403471 EASY 80 CM	PLATETOPP M VENTILATOR	1	kr 33 188,00
Skap				
1	1481170601	1 Høyskap 60cm S h211.2 V integr, kjøl/frys 1780 f glideskinne, 2 dører h1404+h700	1	kr 9 481,00
2	1481370601	2 Høyskap 60cm S h211.2 V integr, mål 595 avbl 156, 2 dører h700	1	kr 9 282,00
	143679730000	Dekklist innb.skap Stål	1	kr 171,00
5	1420200800	5 Underskap for vask 80cm, uten innredning, 2 dører h700, metalrail. uten rygg	1	kr 4 607,00
7	1421201000	7 Underskap 100cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 5 018,00
20	1424350600	20 Underskap 60cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 7 531,00
23	1420621002	23 Underskap rett hj 120/100 H, 1 hylle. dør 60. dekkfr 40, 1 dør h700	1	kr 4 452,00
24	1421200601	24 Underskap 60cm V, 2 hyller, 1 dør h700	1	kr 3 467,00
25	1421200800	25 Underskap 80cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 4 445,00
26	1424350800	26 Underskap 80cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 8 727,00
	143611180000	Bestikkinnl.plast 80 tandembox	1	kr 505,00
27	1421201000	27 Underskap 100cm, 2 hyller, 2 dører h700	1	kr 5 018,00
29	1440100602	29 Overskap 60cm K h70.4 H, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
30	1440100601	30 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
31	1440100601	31 Overskap 60cm K h70.4 V, 2 hyller. 1 dør h700	1	kr 2 746,00
32	1424350600	32 Underskap 60cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	1	kr 7 531,00
	141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklister	1	kr 1 475,00
	143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål	1	kr 296,00
Foringer				
23	14243039	Lyslist/foring 54x2420	1	kr 743,00
Sider				
	14379991	Benkevange m/innh.m/rett ka.V	1	kr 1 752,00
	14379810	Dekkside 16mm 2112x585	2	kr 5 766,00
	14379969	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	2	kr 3 728,78
Sokler				
	143610990000	Sokkelben f/OS på gulv (2 stk)	4	kr 372,00
	143611350000	Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)	8	kr 976,00
1	14251121	Sokkelende	1	kr 393,00
	14251120	Sokkelfront 2420x166	5	kr 4 060,00
Tilbehør				
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1	kr 107,00

XL-BYGG Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 90253138

kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

sigdal

Tegning	STD 2B.cmdrw, Alternativ 1	Utskrevet	24.11.2025
Kunde	Øvrevollveien 46 Follohus	Utarbeidet	24.11.2025
Tegningsnr	1998	Endret	24.11.2025
Prosjektnavn	HUS 2B NOV		

sigdal

1	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	1	kr 242,00

Frakt	kr 11 070,46
Montering	kr 19 993,00
Summering	
Total tilbud	kr 248 641,24
Total rabatt	kr 0,00
Total etter rabatt	kr 248 641,24
Mva. 25%	kr 62 160,31
Sluttotal (inkl.mva.)	kr 310 801,55

XL-BYGG Ski

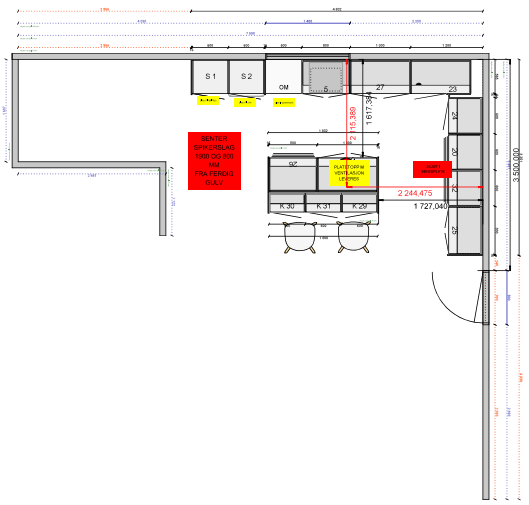
Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 90253138

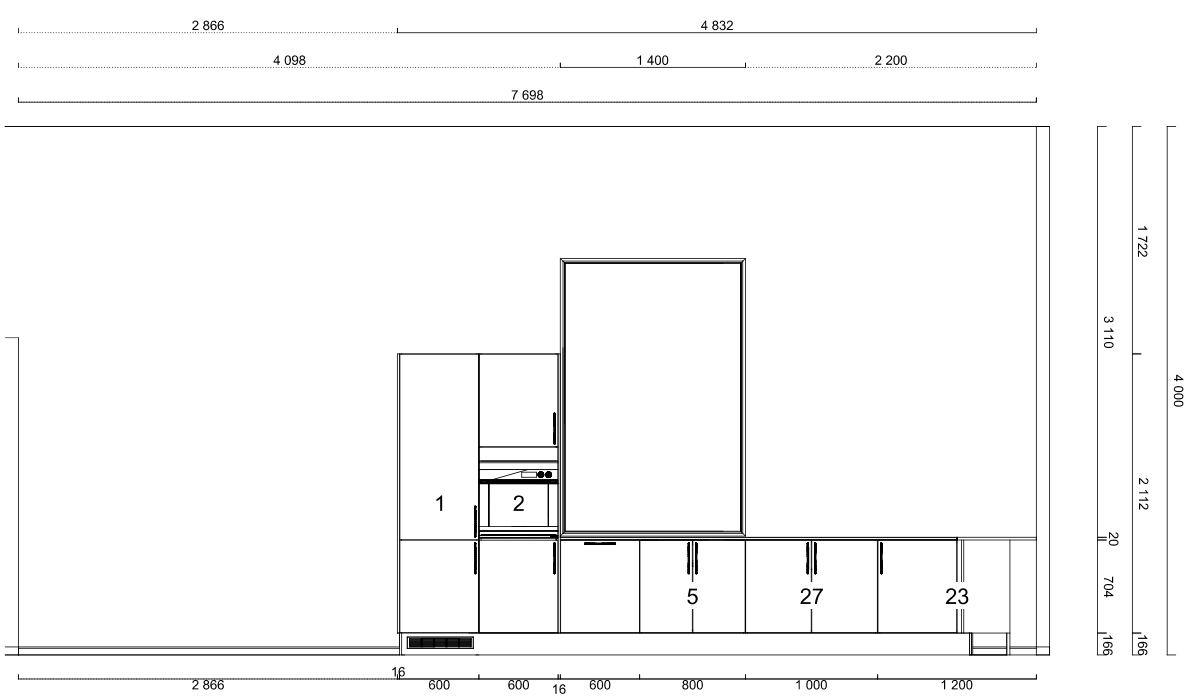
kjokken.ski@xl-bygg.no
catherine.luthcke@xl-bygg.no
https://www.xl-bygg.no/article-list/kjokken-bad

sigdal

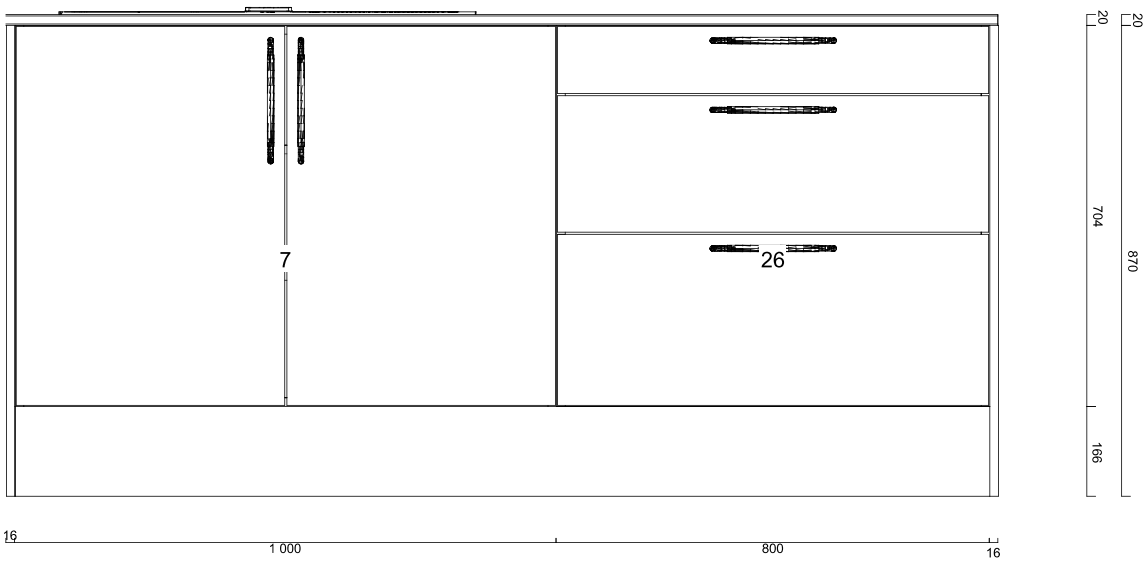




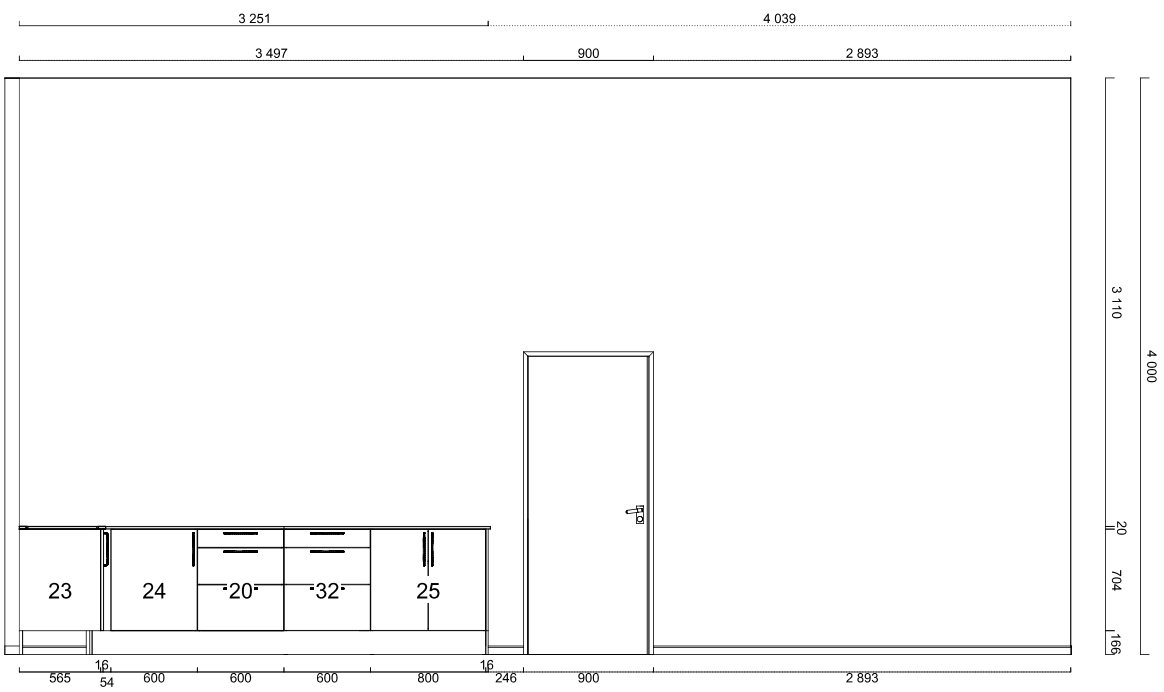
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:72 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Plantegning



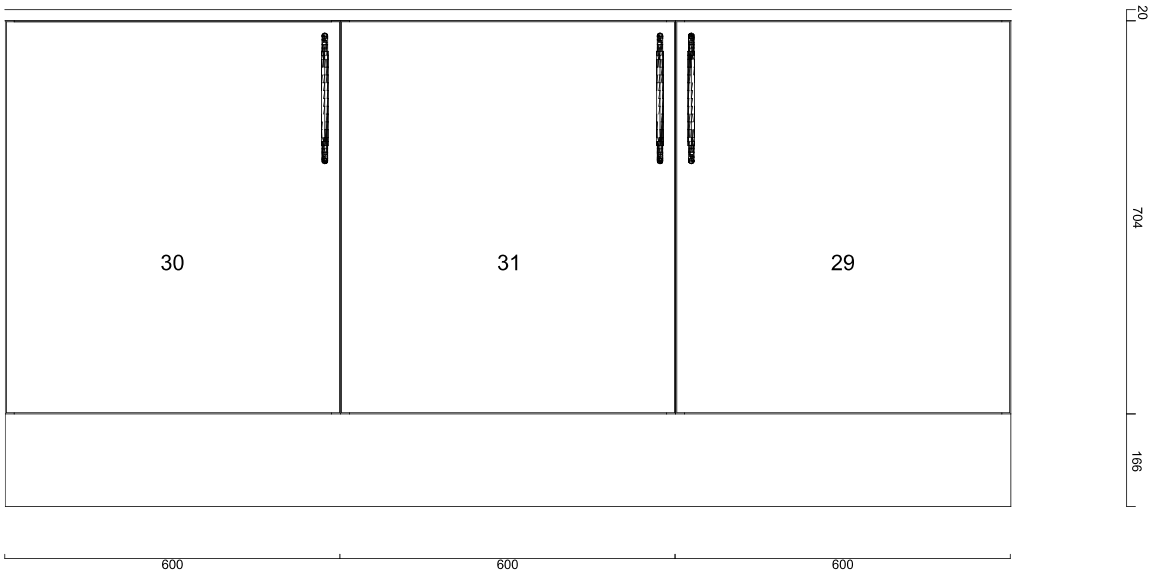
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss

	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Perspektiv



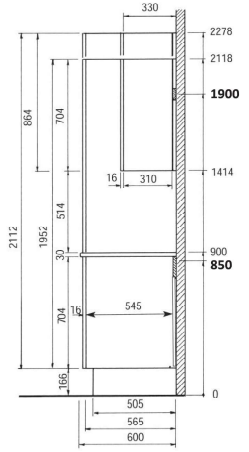
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Perspektiv

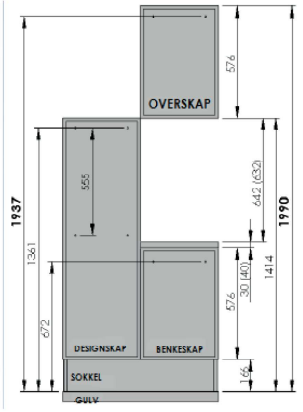
MÅLSPESIFIKASJONER

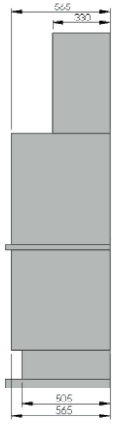
PLASSERING AV SPIKERSLAG



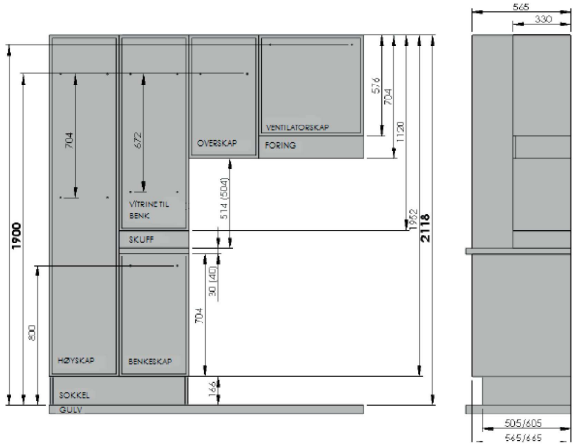
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

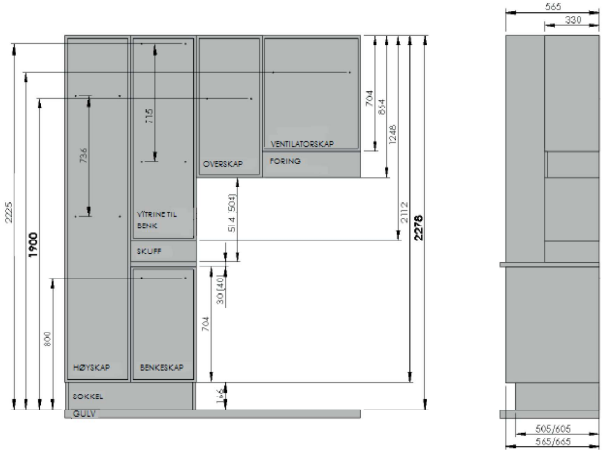
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





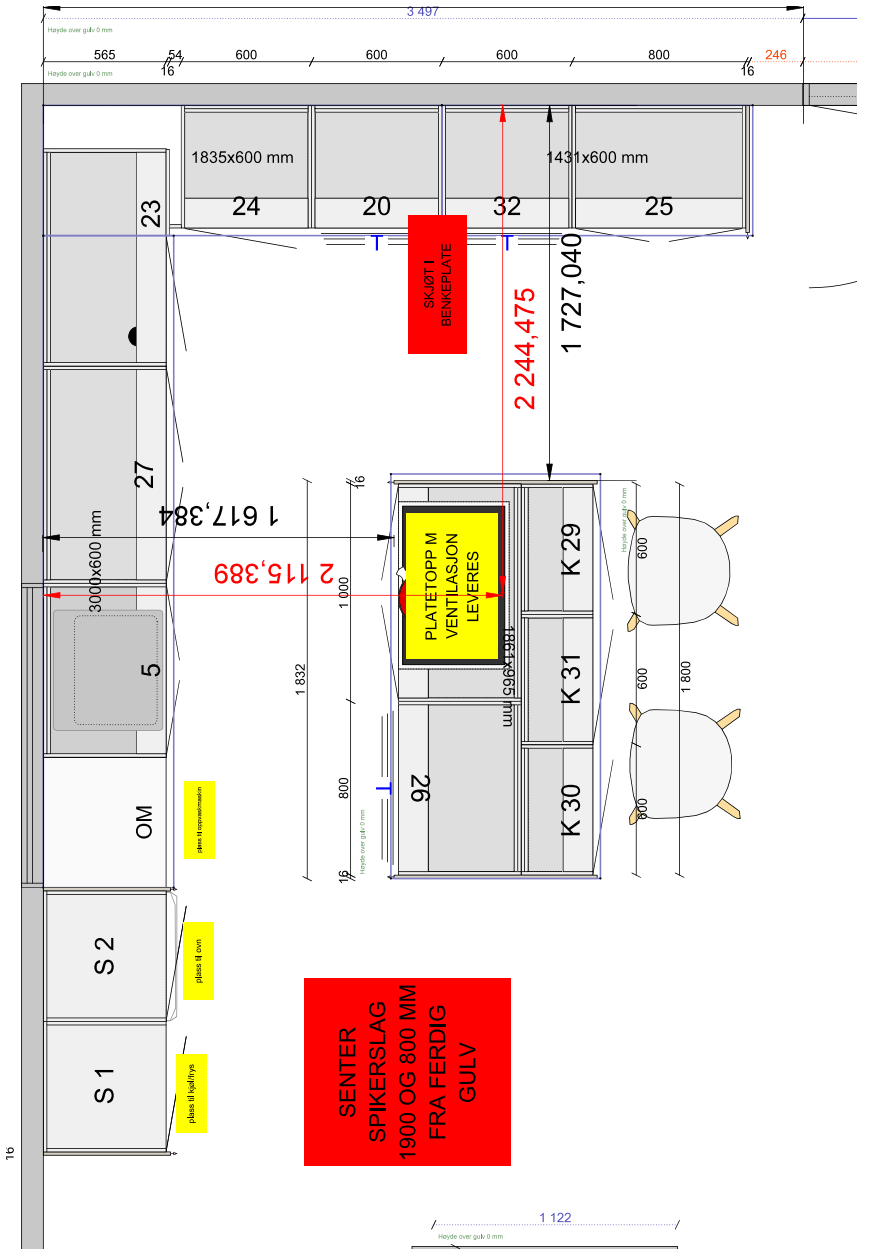
PLASSERING AV SPIKERSLAG

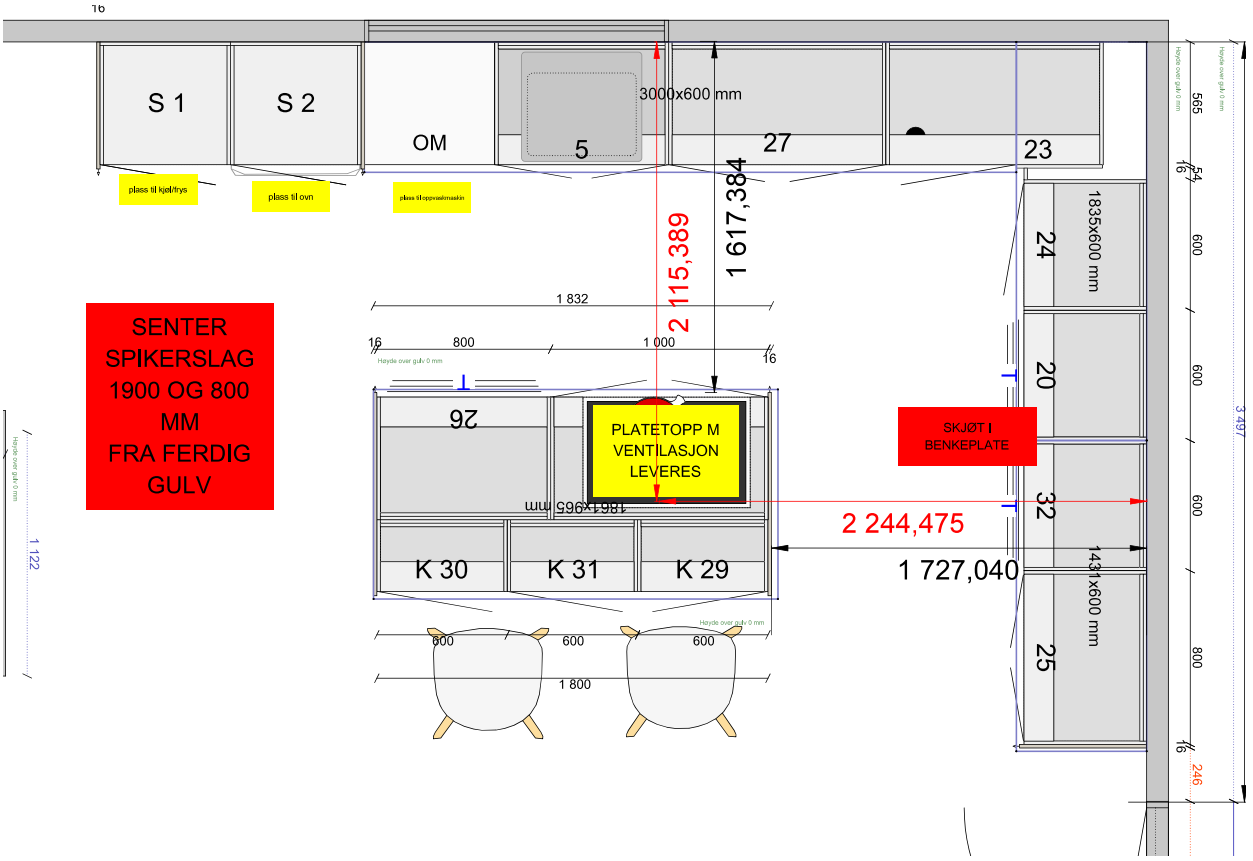


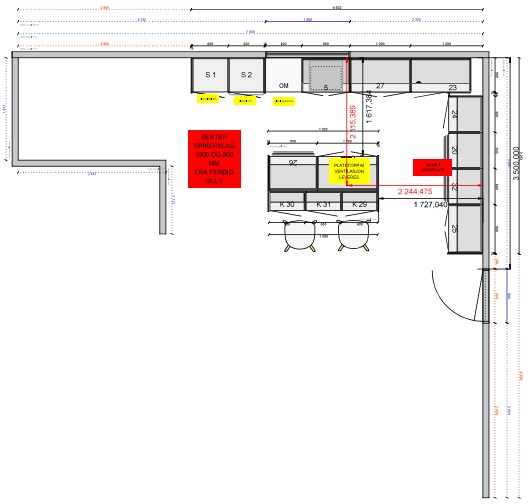


PLASSERING AV SPIKERSLAG

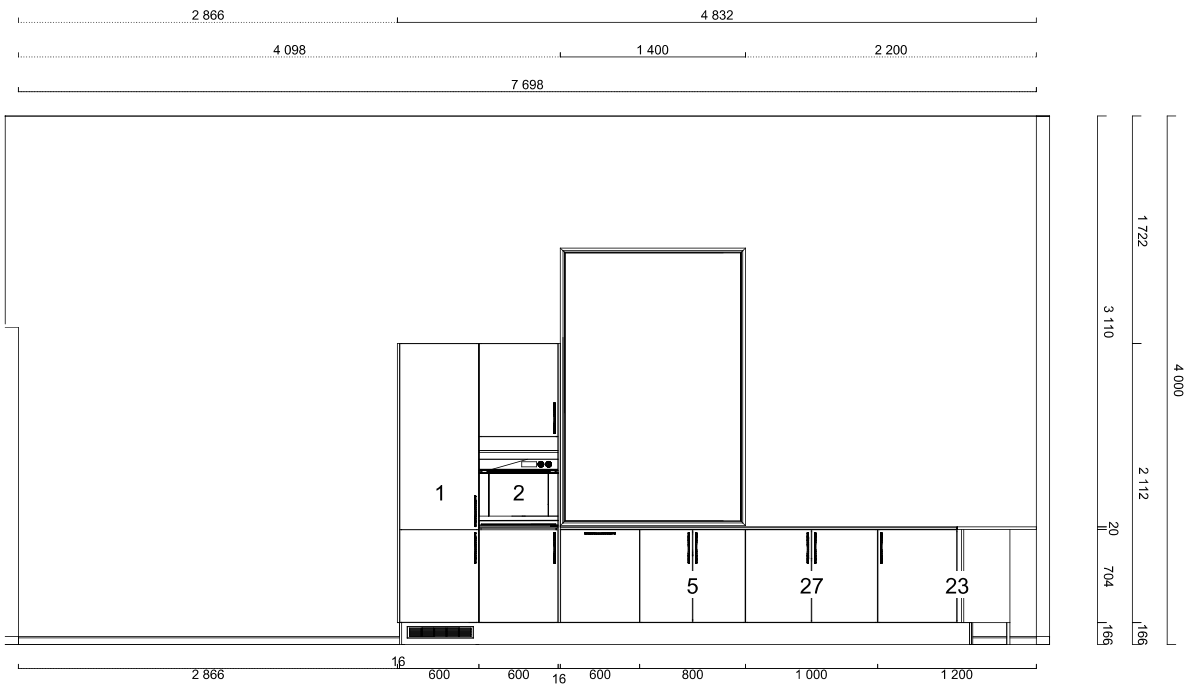




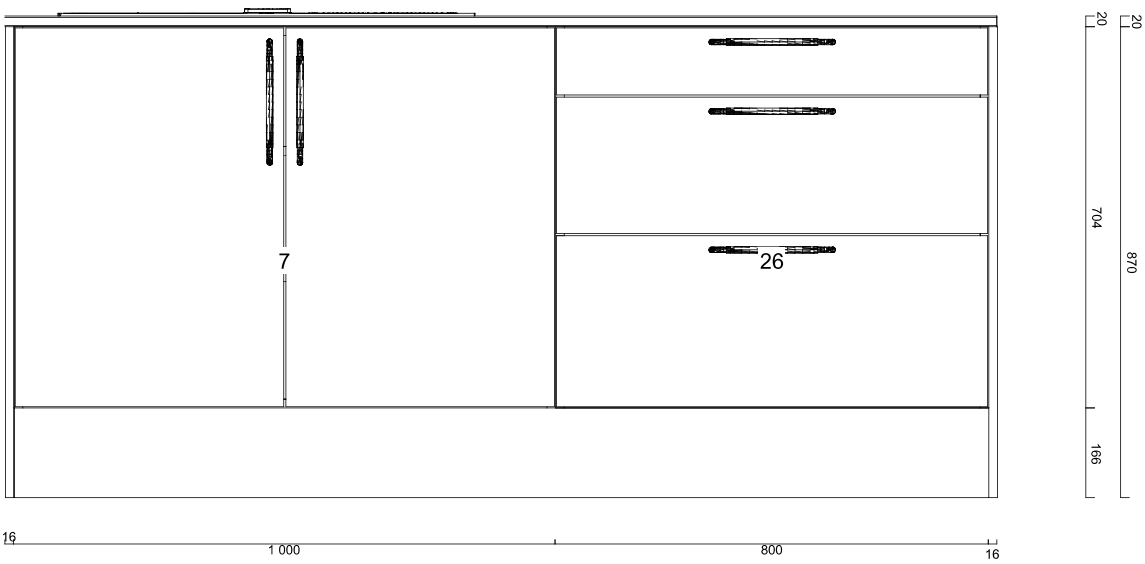




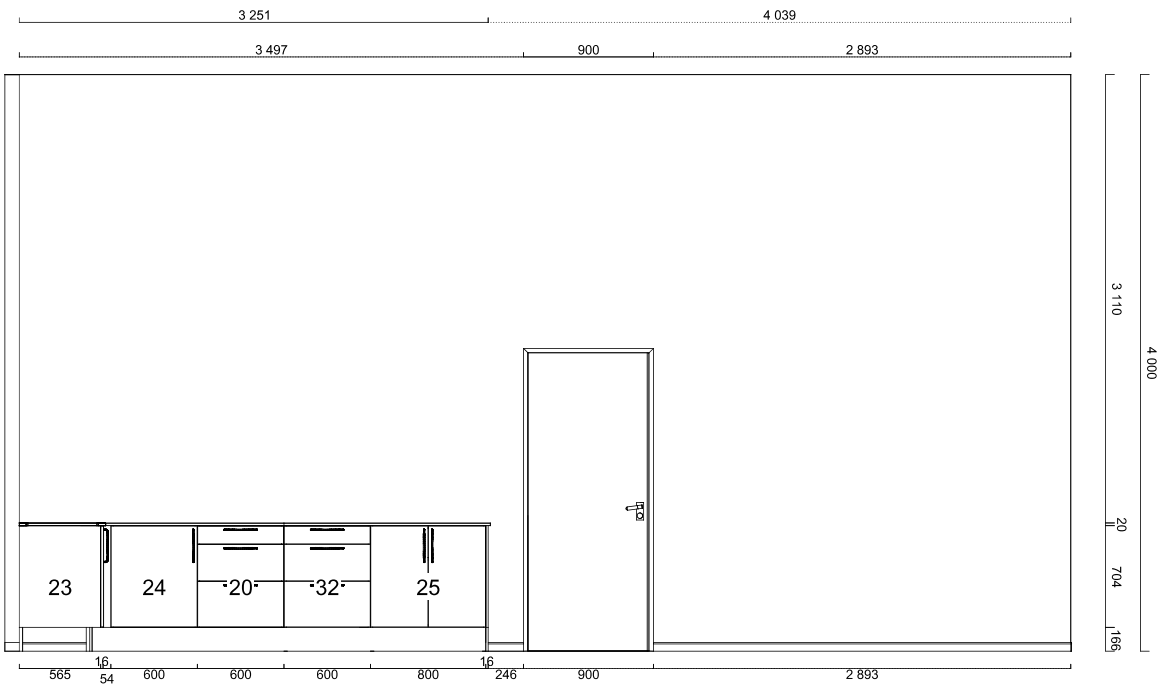
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Målestokk** 1:72 **Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Plantegning



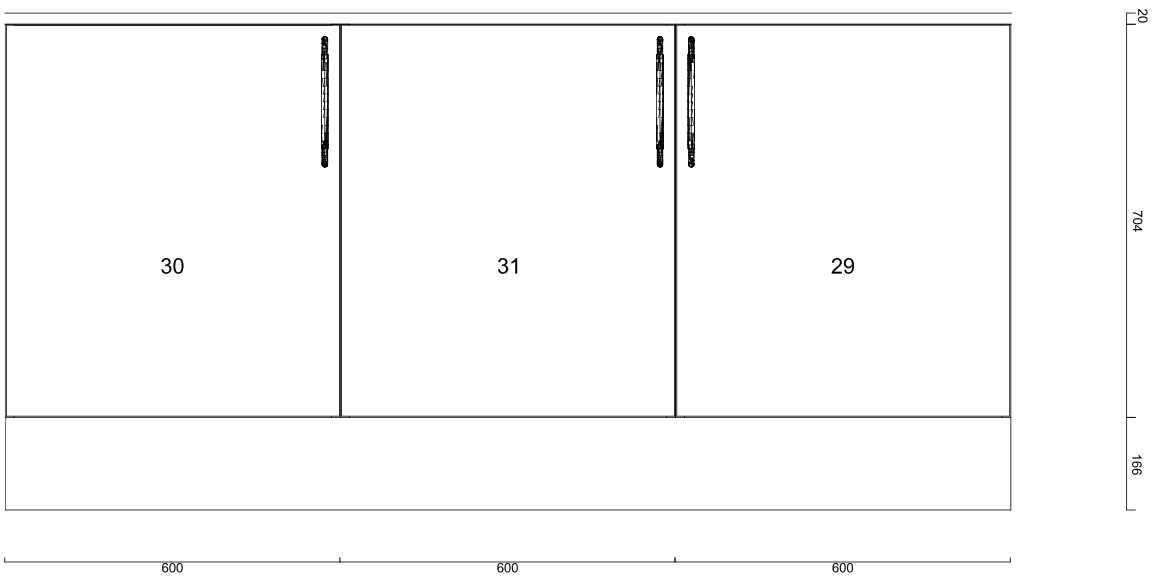
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 2B NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss

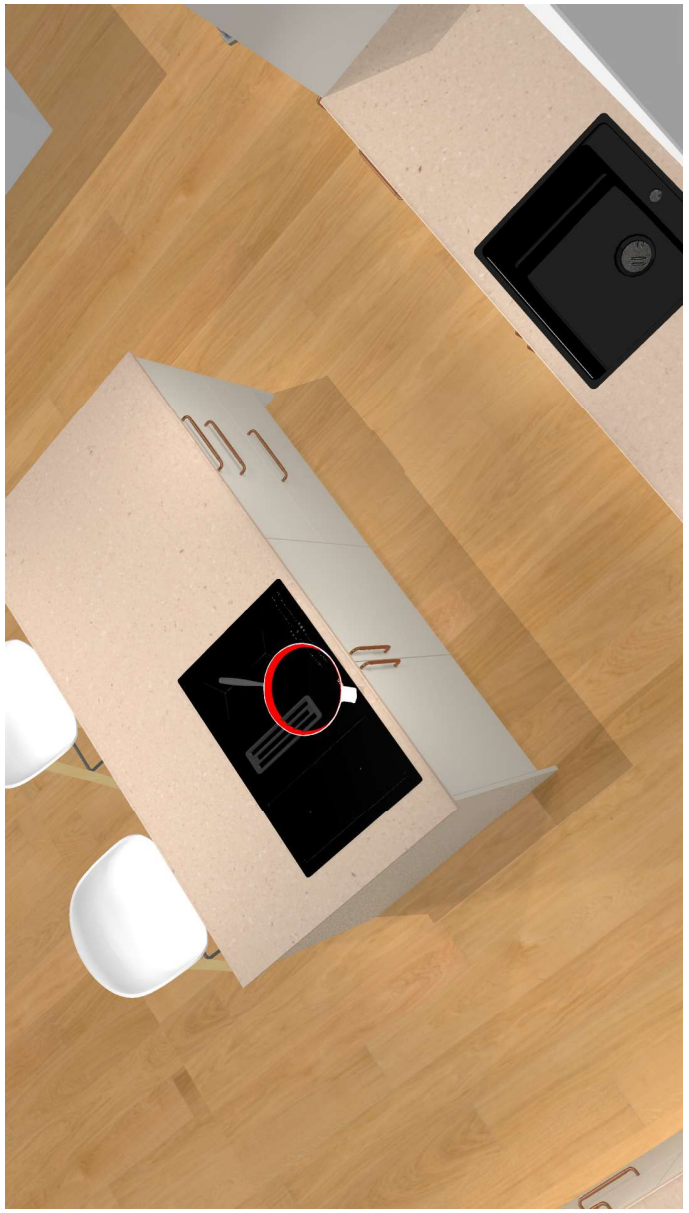


	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal		**Prosjekt** HUS 2B NOV
				Selger CORCLU	**Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Automatisk oppriss

	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	**Selger** CORCLU	**Prosjekt** HUS 2B NOV **Dato** 24.11.2025
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998		Perspektiv

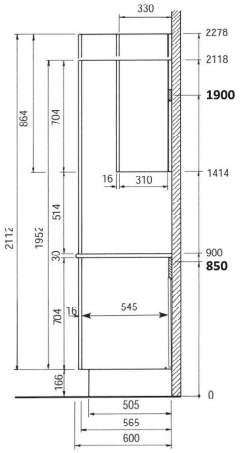


		Kunde Øvrevollveien 46 Follohus	sigdal	Selger CORCLU Dato 24.11.2025 Prosjekt HUS'2B NOV Perspektiv
STD 2B.cmdrw	Alternativ 1		1998	

Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres

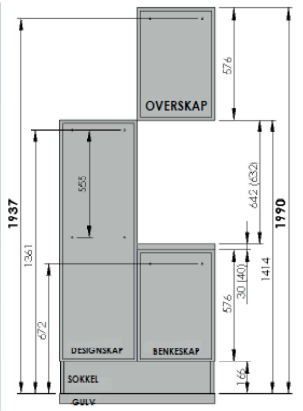
MÅLSPESIFIKASJONER

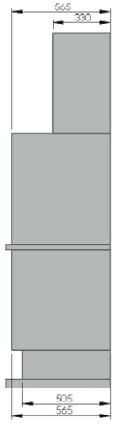
PLASSERING AV SPIKERSLAG



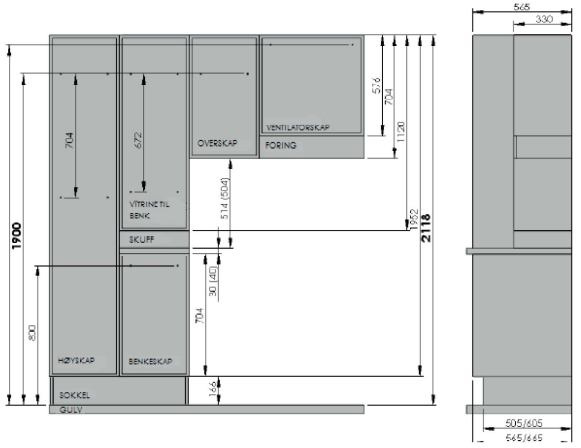
Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

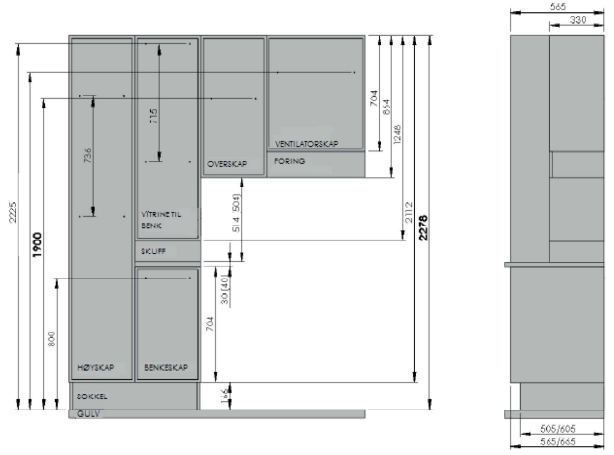
Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.





PLASSERING AV SPIKERSLAG





PLASSERING AV SPIKERSLAG



Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født/Org.nr.
Arnulf Strøm Eiendom AS	Øvrevollveien 46, 1358 Jar Tlf: 993 74 684 / E-post: marius.bjelland@m3management.no	916 362 455

heretter kalt **Selger**, og

heretter kalt **Kjøper**

1. Salgsobjekt

1.1. **Boligen**

Selger overdrar til kjøper eierseksjon under oppføring. Eierseksjonen skal opprettes på

Øvrevollveien 44-46, 1358 Jar på

Gnr. 36 Bnr. 146 i Bærum kommune

Eiendommen er ikke seksjonert, og boligen er derfor ikke tildelt seksjonsnummer.
Salgsobjektets leilighetsnummer er xx.

Selger innestår for de byggearbeider som omfattes av denne kontrakt, blir utført i henhold til offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov i samsvar med byggetillatelsen. Dersom det kommer pålegg fra offentlige myndigheter om endringer i konstruksjoner, materialvalg og/eller masser, plikter Selger å informere Kjøper om disse endringene, men Selger bærer selv eventuelle utgifter som er forbundet med dette.

Boligen består av en hoveddel og med de eventuelle tillegg som følger nedenfor. Boligens arealer og disponering både når det gjelder hoveddel og eventuelle tilleggsdeler er nærmere beskrevet i salgsprospektet og i seksjoneringsdokument, (ettersendes når dette foreligger). Kjøper er innforstått med og aksepterer at endelig sameiebrøk vil bli fastsatt ved seksjonering.

Selger forbeholder seg retten til å fastsette endelig utforming av og organisering av biloppstillingsplasser og fellesarealer, slik Selger finner det hensiktsmessig, herunder å lage vedtektsbestemmelser som Kjøper plikter å akseptere. Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene, herunder til eventuell velforening eller tilsvarende driftssamarbeid for områder til felles utnyttelse for flere av eiendommene/sameiene/bygg i Prosjektet.

Kontrakten gjelder nybygd bolig under oppføring hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper (forbruker). Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på eierseksjonslovens bestemmelse i § 23 1. ledd: «Ingen kan kjøpe eller på annen

måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet».

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbygging av prosjektet, plikter Kjøper å medvirke til eventuelle nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

1.2. Prosjektet

Hjemmelshaver til eiendommen er Arnulf Strøm Eiendom AS.

Prosjektet er planlagt med 4 seksjoner. (Totalt 6 seksjoner med eksisterende bolig)

1.3. Biloppstillingsplass

Til seksjonen medfølger: 1 utvendig biloppstillingsplass (i tillegg til garasje)

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig hvordan biloppstillingsplassene skal organiseres. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, som næringsseksjon.

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1. Kjøpesummen

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. xxxxxxxxxx - kroner.

2.2. Oppgjør

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Det betales forskudd på 5% av kjøpesummen etter signert kontrakt og ved stilt garanti.

Til meglers klientkonto senest dagen før overtakelse:	kr.	xxxxxxxxxxx ,-
Sum kjøpesum	**kr.**	**xxxxxxxxx ,-**

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper dekke følgende omkostninger:

Dokumentavgift av tomteverdi (Kr. 4.000.000,-)	Kr.	100.000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500,-
Panteattest kjøper	Kr.	240,-
Sum omkostninger	**kr.**	**101.240 ,-**
Sum kjøpesum og omkostninger	**kr.**	**xxxxxxxx ,-**

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2.3. Justering av kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

2.4. Endrings- og tilleggsarbeider

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Se for øvrig denne kontraktens punkt 9.

2.5. Meglers honorar

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen.

3. Forbehold

Selger tar følgende forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum:

- Åpning av byggelån
- At det foreligger igangsettelsestillatelse

Selgers frist for å gjøre gjeldende de i dette pkt. 3 ovenfor nevnte forbeholdende gjeldende er 01.08.2025. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som Kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper

Boligen skal leveres slik som det fremgår av denne kjøpekontrakten med bilag og eventuelle skriftlige tilleggsavtaler. Selger har tatt forbehold i prospektet om mindre endinger i leveransebeskrivelsen basert på at alle tilpasninger ikke er avklart på salgstidspunktet. Selger skal informere Kjøper om endringene som påvirker Kjøpers bolig når avklaring foreligger.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger. Presentasjoner, bilder, planer og skisser i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Dersom Selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan Selger foreta endringer fra salgsinformasjonen, herunder endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer forutsatt standard. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli anrettet felles tekniske innretninger og infrastruktur på / i boligen (herunder eventuelle tilleggsdeler) som sameiet betinger seg adgang til, og dette ikke gir grunnlag for prisavslag. Endringer som nevnt i dette avsnittet utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgers Utenomhusplan er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en enkel illustrasjonsskisse. Utenomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomten og Prosjektets planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt, og kan endres. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger av eller som følge av tekniske løsninger. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger står for øvrig fritt til å foreta endringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Ved motstrid mellom tegninger og prosjektbeskrivelse gjelder prosjektbeskrivelsen. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og prosjektbeskrivelse, er det den endelige prosjektbeskrivelsen i kjøpekontrakten som gjelder.

Selger tar forbehold om å justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av salgsoppgave med vedlegg gjelder også. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert, samt forbehold i de enkelte bestemmelsene i denne kjøpekontrakten.

4. Garanti

Straks etter avtale er inngått, skal Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan Selger stille garanti straks etter at alle forbeholdene er bortfalt (jf. kontraktens pkt. 3). Det samme gjelder dersom Kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Ved avtale om forskuddsbetaling fra Kjøper, som skal utbetales fra meglers klientkonto til selger, skal Selger stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til det er dokumentert at Selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

5. Meglerforetaket

Eiendommen er formidlet av

L12 Eiendomsmegling AS *(«Megler»)*
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 919159863

6. Oppgjør

6.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør blir foretatt av

Nordvik Oppgjør AS *(«Oppgjør»)*
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 814449912

Nordvik Oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for Selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter Selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

6.2. Betalingstidspunkt

Det er avtalt at Kjøper skal **betale 5 %** i forskudd. Beløpet forfaller til betaling tre dager etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12/kjøpekontraktens punkt 4.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til Selger, må Selger stille forskuddsgaranti, jf bustadoppføringslova § 47.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

6.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **1450 14 08914, KID: 0**. Alle innbetalinger bes merket med **/Øvrevollveien 44-46**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **oppgjor@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

6.4. Pantedokumenter

Dokumenter fra Kjøper som skal tinglyses, må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonsnummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

Eventuelle pantedokument(er) til Kjøpers bank må være mottatt før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt.

6.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før Kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er Kjøpers ansvar.

Gjennomføringen av oppgjør kan ta noe lenger tid enn det som er vanlig ved salg av bruktbolig, fordi Selger skal seksjonere eiendommen. Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 12.2.Kjøpers mislighold.

6.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret

Utbetaling fra megler til Selger skjer når skjøte er tinglyst på Kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor Selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør. Megler er ikke ansvarlig for nevnte forsinkelser.

6.7. Renter

Det utbetales rente til Selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører Selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives Selger rentene.

7. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter eiendommen før eventuell deling og før seksjonering, jf. pkt. 1.

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det som følger av grunnboken. Selger er forpliktet til å underrette megler umiddelbart hvis det blir avholdt utleggsforretninger før skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri - eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt - pengeheftelser som hefter i eiendommen og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er klar over at Selger ved etablering av eierseksjonssameiet vil måtte etablere heftelser på eiendommen som følge av fordelingen av den felleseide eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet, herunder vedrørende vei, vann, avløp, fellesarealer, mv. Selger skal ved overtagelse informere Kjøper om hvilke heftelser som skal registerets på eiendommen.

Sameiet har panterett i seksjonen som sikkerhet for oppfyllelse av felles forpliktelser på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 31. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsutgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.

8. Tinglysing/sikkerhet

8.1. Skjøte

Samtidig som denne kontrakten signeres, utsteder Selger skjøte til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger (jf. punkt 2).

Dersom flere kjøper eierseksjonens sammen, vil hver Kjøper bli oppført med like eierbrøker. Dette gjelder med mindre megler har mottatt skriftlig instruks om noe annet, senest fjorten dager før overtagelse.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

8.2. Urådighetserklæring

Selger har utstedt et pantedokument til eiendomsmegler. Pantedokumentet lyder på samlet kjøpesum + 50 % for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for:

- Forpliktelser som Selger har eller måtte få til kjøper.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at Kjøpers eventuelle pantekreditor får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres Kjøper uten uvedkommende heftelser.
- Oppgjør av Kjøpers og Selgers forpliktelser i forbindelse med handelen.

Kjøper er klar over at dette pantedokumentet er etablert på hele grunneiendommen, i forkant av seksjonering, men at dette pantet følger med over på den enkelte seksjon frem til det slettes ved oppgjør av den enkelte seksjon. Siden pantedokumentet gjelder flere seksjoner kan dette bli slettet for seksjonen ved samlet sletting, og derfor bli liggende på seksjonen etter overtagelse og tinglysning på den enkelte seksjon. Hvis Kjøper krever pantedokumenetet slettet på sin seksjon, vil dette bli gjennomført etter mottatt krav fra Kjøper hvis det er grunnlag for sletting.

Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysing og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

8.3. Tinglysing

Dokumenter som skal tinglyses av Kjøper må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonsnummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

8.4. Kjøpers sikkerhetsstillelse for oppgjøret

Kjøper må fremlegge finansieringsbekreftelse fra sin bank.

9. Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet er priset med forutsetning om en rasjonell fremdrift hvor standardisering av tekniske løsninger og materialer er avgjørende for pris og fremdrift. Valg utover tilvalgslisten kan medføre uforholdsmessige kostnader og forsinke ferdigstillelse. Selger har rett til å kreve forholdsmessig tilleggsbetaling og tilleggsfrist ved avtalte endringer, jf. bustadoppføringslova § 11.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal Selger gi Kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvens. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig og angi størrelsen på vederlag og endrede frister skal angis.

Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger har rett til å fakturere Kjøper for tilleggs- og endringsarbeider før utførelsen av disse. Inntil overtakelse og sluttoppgjør finner sted, skal slikt vederlag innbetales til meglers klientkonto, om ikke entreprenør fakturerer direkte til kunde etter overlevering. Utbetaling av vederlag for tilleggs- og endringsarbeider fra meglers klientkonto til Selger forut for overtakelse og sluttoppgjør, fordrer at det stilles sikkerhet i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

10. Tomt og utendørsarbeider

Utomhusarealet skal leveres i henhold til utomhusplanen og salgsinformasjonen vedlagt denne kontrakten, se likevel under pkt. 3 om forbehold Kjøper er innforstått med at det kan bli endringer i tegninger og illustrasjoner, herunder utenomhusplanen.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, skilt mv. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne og herunder også på vegne av Kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir Kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider.

11. Overtakelse

11.1. Tidspunktet for overtakelse

Partene har ikke avtalt frist for overtakelse.

Antatt overtakelse er stipulert å være i løpet av 1-2 kvartal 2026 **.** Dette forutsetter at det gis igangsettelsestillatelse innen andre kvartal 2025 . Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelse tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggearbeid.

Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Overtakelsesmåned vil bli meddelt Kjøper med cirka tre måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper skriftlig senest 7 dager før overtakelse. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtagelsesforretning. Se kontraktens pkt. 11.3 for nærmere regulering av eventuell forhåndsbefaring og overtagelsesforretning.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet.

Før overtakelse gjennomføres, forplikter Selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

11.2. Risikoens overgang

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eierseksjonen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle eiendommens eventuelle inntekter.

Når risikoen for eierseksjonen har gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Selger ikke svarer for.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 17.00.

11.3. Overtagelsesforretning

Selger vil normalt innkalle Kjøper til en forhåndsbefaring av boligen ca. 2 uker før overtakelsen. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil/avvik, slik at disse kan tilstrebes utbedret før overtakelse.

På overtakelsen skal partene gjennomgå boligen sammen.

Selger skal sørge for at det utarbeides en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og Selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Boligen skal overleveres i byggrengjort stand. Merk at dette ikke er en vanlig flyttevask.

Overtakelsesprotokollen skal Selger umiddelbart sende til megler.

Kjøperen kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf. bustadoppføringsloven § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til boligen er sikker atkomst.

12. Kjøpers og selgers mislighold

12.1. Selgers mislighold

12.1.1 Reklamasjon

Kjøper må reklamere til Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

12.1.2 Mangler

Dersom eiendommen har en mangel kan Kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel IV og V kreve retting, prisavslag, erstatning, heving, deponering og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

I nye bygg forventes i noen grad sprekker i tapet, svinnriss, maling ved skjøter og sammenføyinger etc. Slike forhold utgjør ikke en mangel.

12.1.3 Forsinkelse

Dersom Selger ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen til rett tid, kan Kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dagmulktskrav skal rettes mot Selger. Satsen for dagmulkt er 0,75 promille, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes forhold som Selger ikke har kontroll over, eksempelvis streik, lockout eller lignende.

12.2. Kjøpers mislighold

Dersom Kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan Selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til Kjøperen.

Oppgjør fra Kjøper regnes som vesentlig forsinket når det, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil Selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. bustadoppføringslova § 57.

12.3. Utkastelse

Hvis Kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelseslova § 4-18 og § 13-2 (2), bokstav e.

13. Ettårsbefaring

Selger skal på eget initiativ innkalle Kjøper til ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelse. Under ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll, som skal signeres av begge parter.

Reklamasjonsfrister følger av pkt. 12.1.1.

14. Forsikring

Bolig og innboforsikring må tegnes av Kjøper fra overtakelsesdatoen.

Frem til kjøper har tegnet slik forsikring plikter Selger å besørge at Selgers forsikring dekker eventuelle forsikringsbehov for eiendommen.

15. Avbestilling

Ved avbestilling etter vedtatt byggestart, har Selger krav på full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. bustadoppføringslova § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at erstatningskravet kan bli omfattende.

16. Etablering av eierseksjonssameie

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Kjøper og Kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder og som Selger står fritt til å fastsette før overtakelse.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Vedtekter og budsjett over driftsutgifter fastsettes i ekstraordinært årsmøte.

17. Diverse og selgers forbehold

Både Kjøper og Selger samtykker til at eiendomsmegler etter forespørsel fra forsikringsselskap eller advokat kan utlevere dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med handelen. Dette omfatter ikke e-poster eller annen korrespondanse mellom megler og Kjøper eller Selger.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

- Boligene leveres uten garderobeskap.

- Det leveres ikke hekker som vist på illustrasjonen.

- Det leveres ikke badekar der dette er illustrert, men kan velges som tilvalg dersom det er plass til det.

- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.

- Peis leveres ikke som standard, men kan velges som tilvalg.

- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

- Det tas forbehold om at tegninger, 3D, og illustrasjoner i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger og vil kunne avvike fra ferdig leveranse og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvordan endelig utforming vil bli. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Romfølelse kan oppleves ulikt fra tegning til ferdig bygg.

- Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse. Selger gjør oppmerksom på at illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser og lamper, dette medfølger ikke handelen. Stiplede ting på tegning sett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer.

- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

- Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av et ferdigstilt prosjekt, og gir ikke uttrykk for hva som skal leveres. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke. Videre kan det derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannbåren varme og strøm. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning som også kan gi arealavvik. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering av ventilasjonsaggregat og evt. sentralstøvsuger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering

- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

- Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og at dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Ved uttrekk av kjøkken mottar kjøper ett fradrag på 70% av avtalt verdi i leveransebeskrivelsen. Dersom kjøkkenøy

velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drens- og pumpekummer, elektro- og fiberskap, samt andre installasjoner der byggherre finner det hensiksmessig. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner vil bli koblet til fellesanlegget. Service og driftskostnader fordeles av sameiet.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av

18. Særlige bestemmelser

Ferdsel på byggeplassen før overtakelse er ikke tillatt. Dersom Kjøper skal besøke byggeplassen må dette skje i følge med en representant fra Selger.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være bygg- og anleggsaktivitet.

Denne kontrakt kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. For transport av kontraktsposisjon gjelder følgende:

- *Gebyr Selger kr. 50.000,-*
- *Gebyr megler kr. 50.000,-*
- *Type transportkontrakt - Nordvik standard*
- *Godkjenning av transport av garanti*
- *Endringer og tillegg som er bestilt er en del av avtalen*
- *Konsekvens av at Kjøpers kontraktspart ikke oppfyller kontrakts og oppgjørsbestemmelsene; Bolig overskjøtes til Kjøper*

19. Vedlegg

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave med vedlegg, herunder prosjektbeskrivelse
- Bekreftede grunnbokutskrifter, á jour per dato
- Bekreftet utskrift av tinglyste erklæringer, dokumentnummer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Salgstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Vedtekter
- Utomhusplan

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom Kjøper og Selger, og at megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som Kjøper og Selger har påtatt seg.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

*****

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt Selgere seg imellom og Kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Bekkestua, den Mangler data

Selger

Arnulf Strøm Eiendom AS

Situasjonskart

Bærum kommune

Eiendom: 36/146
Adresse: Øvrevollveien 40

Utskriftsdato: 15.06.2023
Målestokk: 1:500

UTM-32

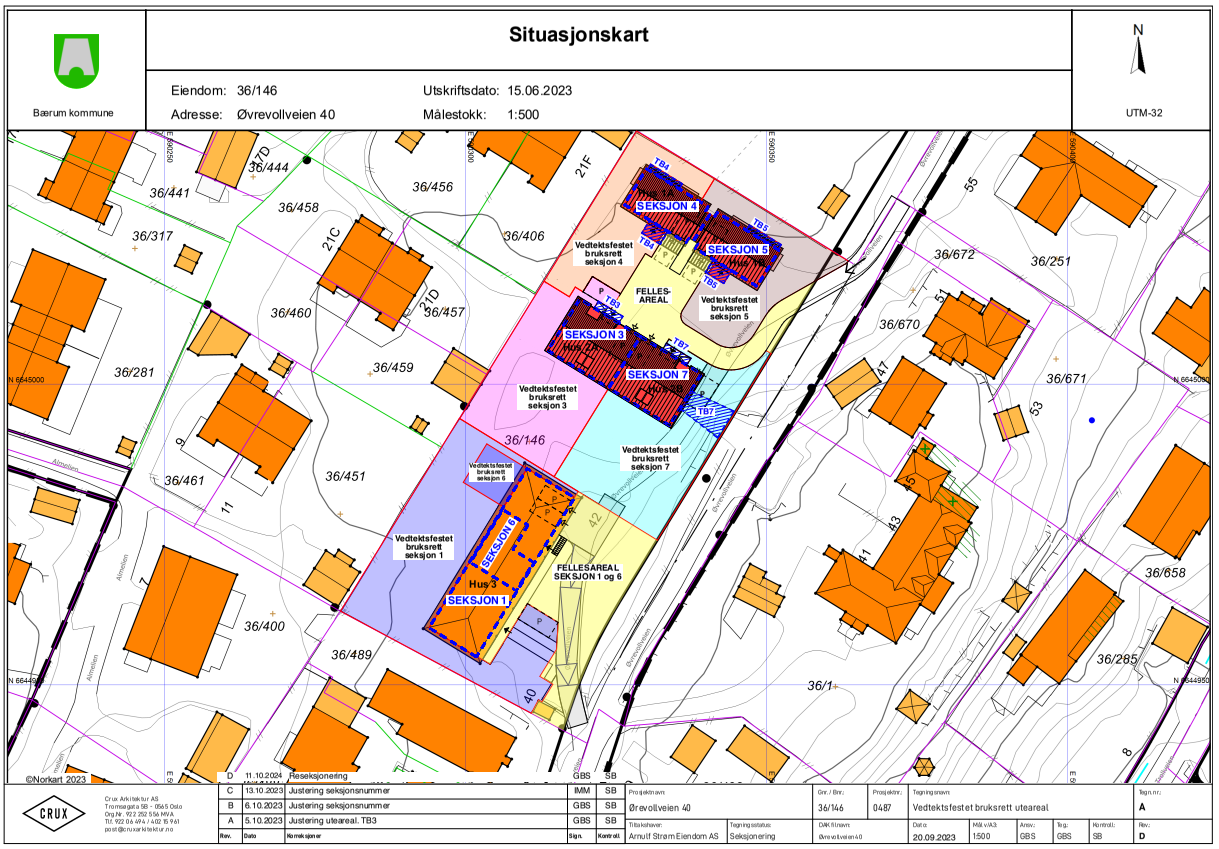


Rev.	Dato	Revisjoner	Sign.	Kontroll.
D	11.10.2024	Reseksjonering	GBS	SB
C	13.10.2023	Justering seksjonsnummer	IMM	SB
B	6.10.2023	Justering seksjonsnummer	GBS	SB
A	5.10.2023	TB3	GBS	SB

CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0566 Oslo
Org.Nr: 922 252 554 MVA
Tlf: 922 06 494 / +432 15 961
post@cruxarkitektur.no

Prosjektnavn: Øvrevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Situasjonsplan - seksjonering							Tegn.nr.: 1
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DAK filnavn: Øvrevollveien 40		Dato: 20.09.2023	Målv/A3: 1:500	Arkiv: GBS	Tegn: GBS	Kontroll: SB	Rev: D		


Situasjonskart
Bærum kommune
Eiendom: 36/146
Adresse: Øvrevollveien 40
Utskriftsdato: 15.06.2023
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 3
SEKSJON 7
SEKSJON 6
SEKSJON 1
Hus 3
FELLES-AREAL
FELLESAREAL SEKSJON 1 og 6
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 4
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 5
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 3
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 7
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 6
Vedtektsfestet bruksrett seksjon 1
36/146
36/444
36/441
36/458
36/456
36/406
36/317
36/460
36/457
36/281
36/459
36/461
36/451
36/400
36/489
36/672
36/251
36/670
36/671
36/658
36/285
36/1
©Norkart 2023
CRUX
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0566 Oslo
Org.Nr: 922 252 554 MVA
Tlf: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no
D 11.10.2024 Reseksjonering GBS SB
C 13.10.2023 Justering seksjonsnummer IMM SB
B 6.10.2023 Justering seksjonsnummer GBS SB
A 5.10.2023 Justering uteareal. TB3 GBS SB
Rev. Dato Kommentarer Sign. Kontroll.
Prosjektnavn: Øvrevollveien 40
Gnr./Bnr.: 36/146
Prosjektnr.: 0487
Tegningsnavn: Vedtektsfestet bruksrett uteareal
Tegn.nr.: A
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS
Tegningsstatus: Seksjonering
DAK filnavn: Øvrevollveien 40
Dato: 20.09.2023
Målestokk: 1:500
Arkiv: GBS
Tegn: GBS
Kontroll: SB
Rev.: D

Utkast til vedtekter utarbeidet av Arnulf Strøm eiendom AS (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVREVOLLVEIEN 40-48

Vedtatt i årsmøte den 18.03.24

i medhold av

lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Øvrevollveien 40-48, med gnr. 36 bnr. 146 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 18.03.24.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer fremgår av den vedlagte situasjonsplan. Hver av seksjonene skal behandles som selvstendige og uavhengige bruksenheter så langt det er mulig innenfor rammen av eierseksjonsloven.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken utgjør for hver seksjon:

Snr 1: 1/6
Snr 3: 1/6
Snr 4: 1/6
Snr 5: 1/6
Snr 6: 1/6
Snr 7: 1/6

Til sammen snr. 1, 3-7: 6/6

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig enerett til eksklusiv bruk av fellesarealer
For sameiet er det vedtatt midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene iht vedlagte situasjonsplan, der det fremgår hvilke arealer som er disponert over til fordel for hvilken seksjon. Varigheten av midlertidig enerett til bruk som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år fra vedtektenes vedtakelse og kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere som blir berørt ved endringer i perioden.

2.3.3 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. VEDLIKEHOLD

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av uteareal og teknisk anlegg, enten dette er tilleggsareal eller underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett, tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier. Omfanget av den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet går så langt som det er tillatt etter eierseksjonsloven, herunder inkludert, men ikke begrenset til utskifting av seksjonens dører og vinduer.

Seksjonseierne til snr. 1 og 6 skal alene ha fullt vedlikeholdsansvar for det utvendige vedlikeholdet av felles bygningsvolum, så som bygningskroppen med tak, vegger, grunnmur, samt felles innvendig veggkonstruksjoner og det innvendige vedlikehold av felles gangareal.

Seksjonseierne til snr. 3 og 7 skal alene ha fullt vedlikeholdsansvar for det utvendige vedlikeholdet av felles bygningsvolum, så som bygningskroppen med tak, vegger, grunnmur, samt felles innvendig veggkonstruksjoner.

Seksjonseierne til snr. 4 og 5 skal alene ha fullt vedlikeholdsansvar for det utvendige vedlikeholdet av felles bygningsvolum, så som bygningskroppen med tak, vegger, grunnmur, samt felles innvendig veggkonstruksjoner.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Dette for å sikre at bygningsmassen beholder et ensartet preg.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4. FELLESUTGIFTER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som felles vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles mellom seksjonene iht eierbrøken, jf. punkt 2.1.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

5. ÅRSMØTET

5. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en seksjonseier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Flertall regnes i forhold til seksjoner slik at hver boligseksjon har en stemme hver.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett slik det er angitt over. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5. 2 Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

5. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. STYRE

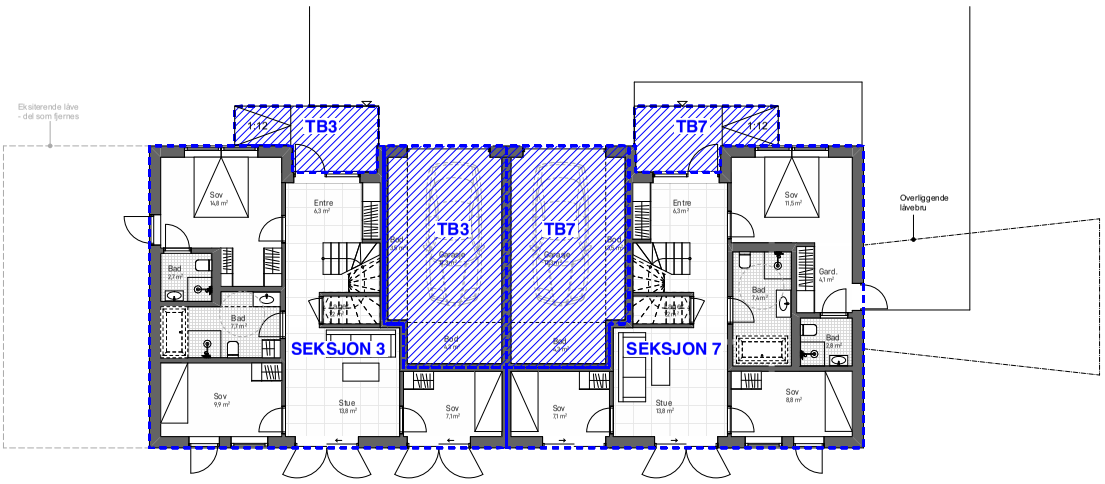
Sameiet skal ha et styre bestående av seks medlemmer slik at eier av hver boligseksjon utpeker sin styrerepresentant. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Årsmøtet skal velge en styreleder blant styrets medlemmer.

7. **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

8. VEDLEGG

- Situasjonsplan som viser de seksjonerte arealer med fellesarealer og tilleggsarealer.

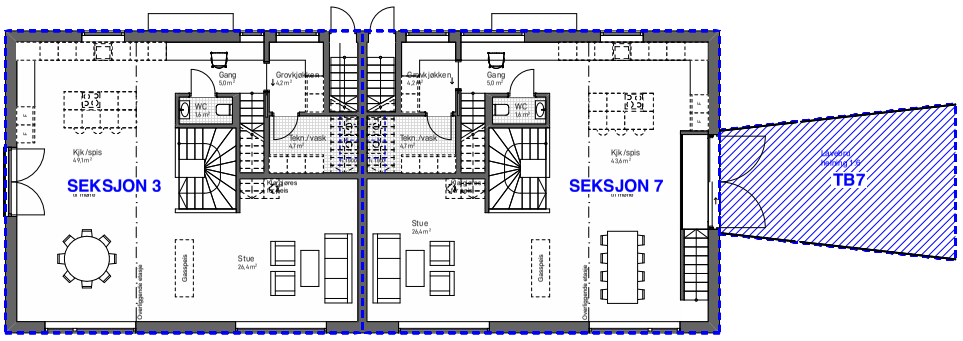


CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0566 Oslo
Org.Nr: 922 252 556 MVA
Tlf: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev.	Dato	Kommentarer	Sign.	Kontroll.
C	11.10.2023	Reseksjonering	GBS	SB
B	20.12.2023	Små endringer seksjon 2	IMM	SB
A	6.10.2023	Justering seksjonsnummer	GBS	SB

Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 3 og 7 - Plan 1							Tegn.nr.: 4	
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DAK filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 20.6.2023	Målvikt: 1:100	Arev.: GBS	Teg.: GBS	Kontroll.: SB			Rev.: C	

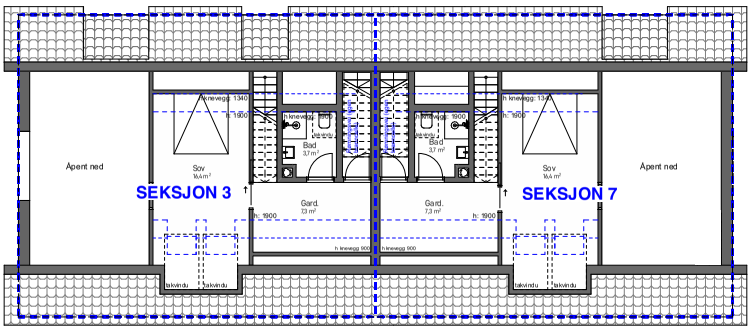


CRUX

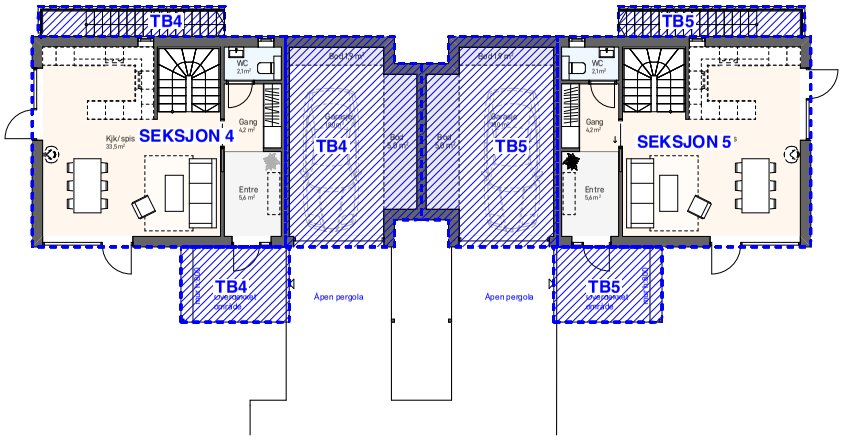
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr: 922 252 554 MVA
Tlf: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev.	Dato	Kommentarer	Sign.	Kontroll.
C	11.10.2023	Reseksjonering	GBS	SB
B	20.12.2023	Små endringer seksjon 2	IMM	SB
A	6.10.2023	Justering seksjonsnummer	GBS	SB

Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 3 og 7 - Plan 2						Tegn.nr.: 5
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DAK filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 20.09.2023	Målv/A3: 1:100	Arkiv: GBS	Teg.: GBS	Kontroll.: SB		Rev.: C



CRUX	C	11.10.2023	Reseksjonering	GBS	SB	Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 3 og 7 - Plan 3					Tegn.nr.: 6
Crux Arkitektur AS Tromsøgata 5B - 0565 Oslo Org.Nr: 922 252 556 MVA Tlf: 922 06 494 / +432 15 961 post@cruxarkitektur.no	B	20.12.2023	Små endringer seksjon 2	IMM	SB										
	A	6.10.2023	Justering seksjonsnummer	GBS	SB	Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DAK filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 20.09.2023	Målv/A3: 1:100	Arkiv: GBS	Teg: GBS	Kontroll: SB	Rev: C
	Rev.	Dato	Revisjoner	Sign.	Kontroll.										

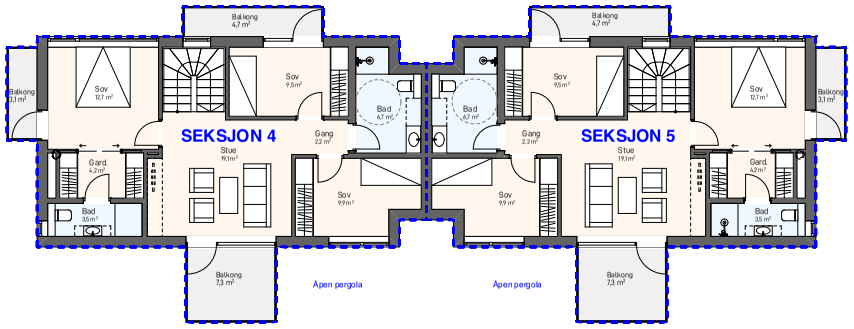


CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0566 Oslo
Org.Nr: 922 252 556 MVA
Tlf: 922 06 494 / +432 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev.	Dato	Kommentarer	Sign.	Kontroll.

Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 4 og 5 - Plan 1						Tegn.nr.: 7
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DWG filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 11.10.2024	Målvik3: 1:100	Arev.: GBS	Teg.: GBS	Kontroll.: SB		Rev.:

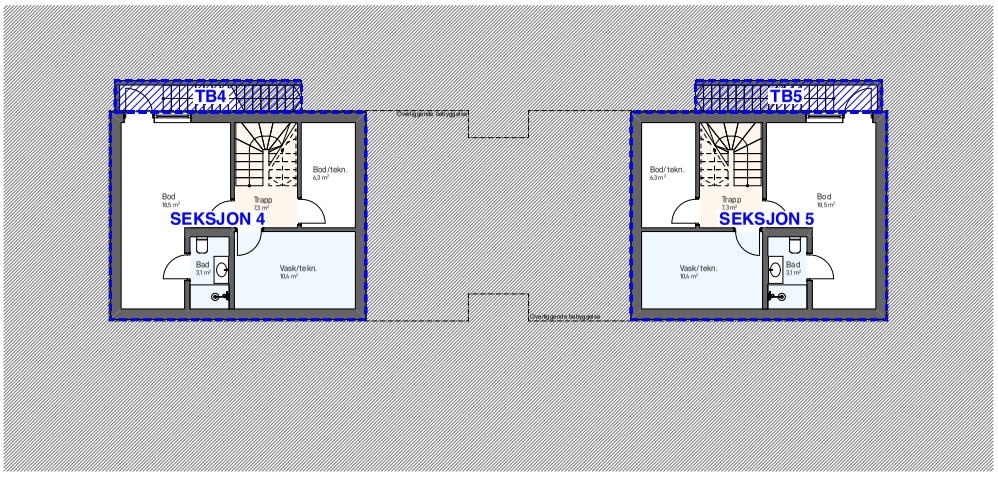


CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr: 922 252 556 MVA
Tlf: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev.	Dato	Kommentarer	Sign.	Kontroll.

Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 4 og 5 - Plan 2							Tegn.nr.: 8
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DWG filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 11.10.2024	M/A: VA3 1:100	Arkiv: GBS	Teg.: GBS	Kontroll.: SB			Rev.:



CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0566 Oslo
Org.Nr: 922 252 556 MVA
Tlf: 922 06 494 / +432 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev.	Dato	Kommentarer	Sign.	Kontroll.

Prosjektnavn: Ørevollveien 40		Gnr. / Bnr.: 36/146	Prosjektnr.: 0487	Tegningsnavn: Seksjon 4 og 5 - Plan U						Tegn.nr.: 9
Tiltakshaver: Arnulf Strøm Eiendom AS	Tegningsstatus: Seksjonering	DWG filnavn: Ørevollveien 40		Dato: 11.10.2024	Målvik3: 1:100	Arkiv: GBS	Teg.: GBS	Kontroll.: SB		Rev.:

Utskriftsdato: 28.01.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvrevollveien 42, 1358 JAR								

Avtale 90297648 (Avgiftsadresse: Øvrevollveien 40-42)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	11.10.2021	16.08.2024	Utført	Ingen hjemme
1 etasje stue	A	11.10.2021	16.08.2024	Utført	Ingen hjemme
1 etasje	A	11.10.2021	16.08.2024	Utført	Ingen hjemme

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		19.10.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 36/146		
Utskriftsdato	28.01.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	6706436	Bygget er revet og kun grunnmuren fra en eldre stallstår igjen. Nytt bygg med utleieboliger er bygget opp på 80 tallet. Noen få deler av stallen står fortsatt igjen i dagens garage.	*	*
-	17196138	Låve i to etasjer med låvebro mot Øvrevoll gård, svært godt vedlikeholdt, lektepanel og nyere vinduer, tilbygg nord.	Høy	Saltak

Utskriftsdato: 28.01.2025

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.**	36	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvrevollveien 42, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
90149738	14107	05.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	503

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Øvrevollveien 42, 1358 JAR								

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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 446 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1940047 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1940047)
Navn	ØVRE VOLL, mellom galoppbanen og Bjerkelundsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.04.1941
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1942009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1942009)
Navn	ØVRE VOLL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.08.1942
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8629/1942009.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 598 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 829 m^2 **Formål** Kjørevei

Bærum kommune

VAledninger

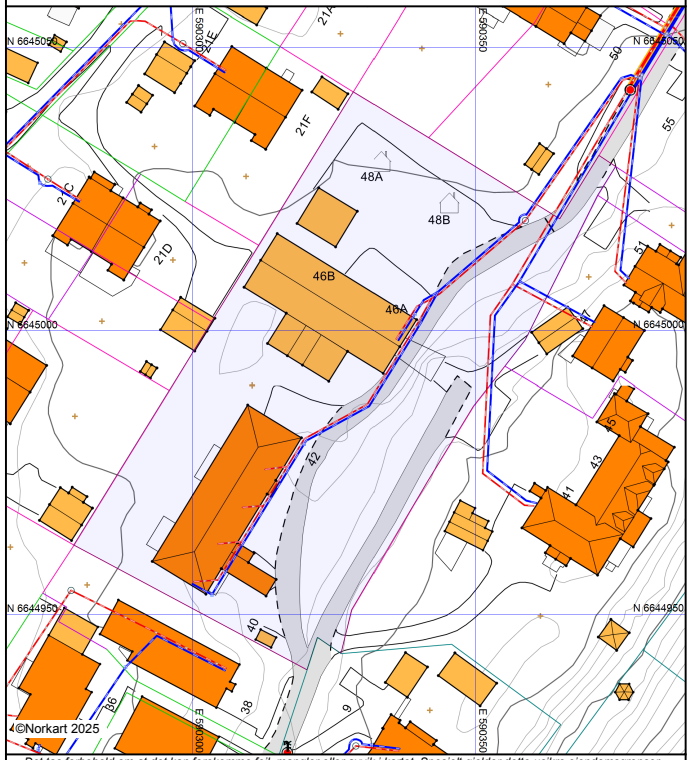
Eiendom: 36/146/0/1
Adresse: Øvrevollveien 42
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

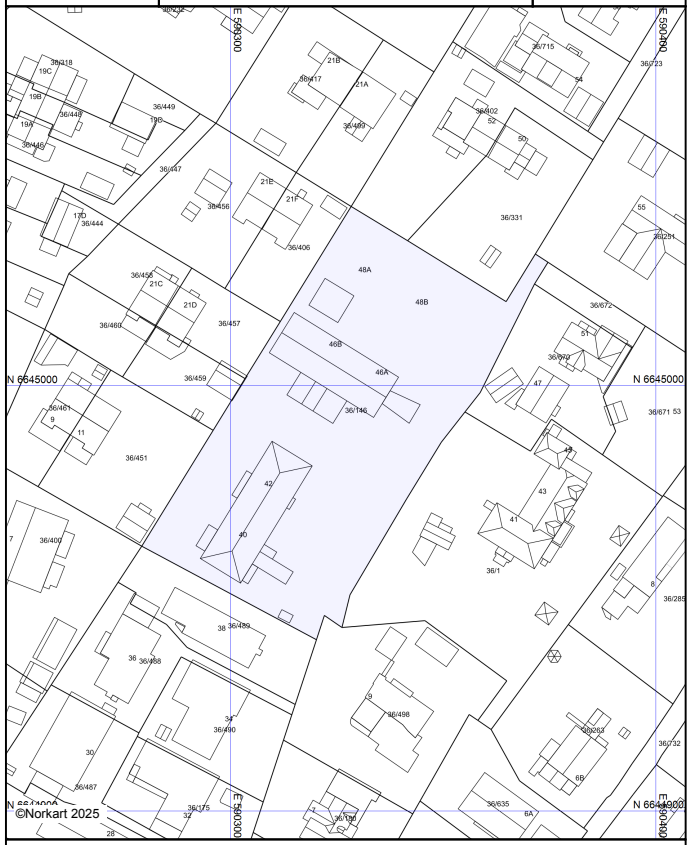
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/146/0/1
Adresse: Øvrevollveien 42
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

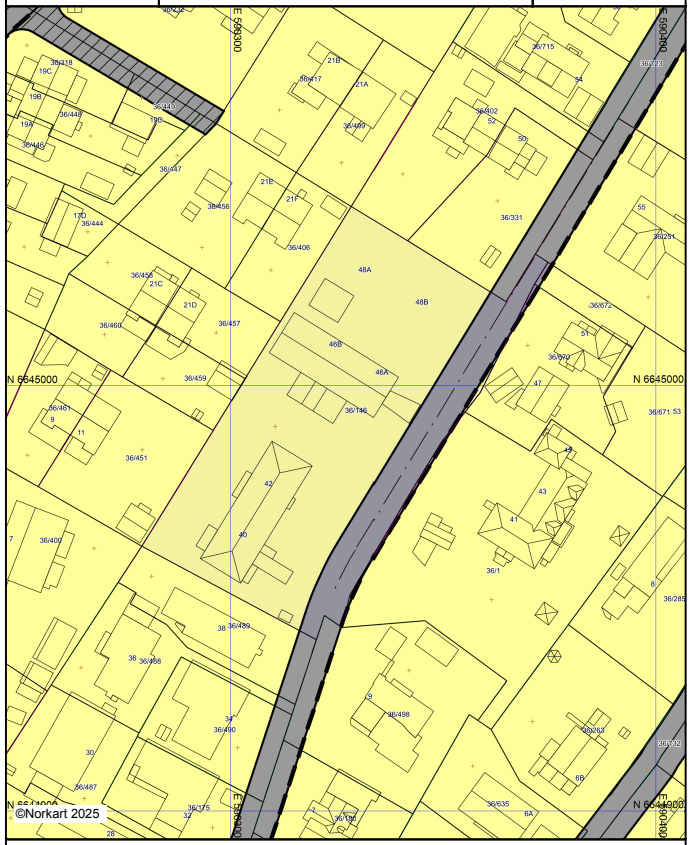
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/146/0/1
Adresse: Øvrevollveien 42
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

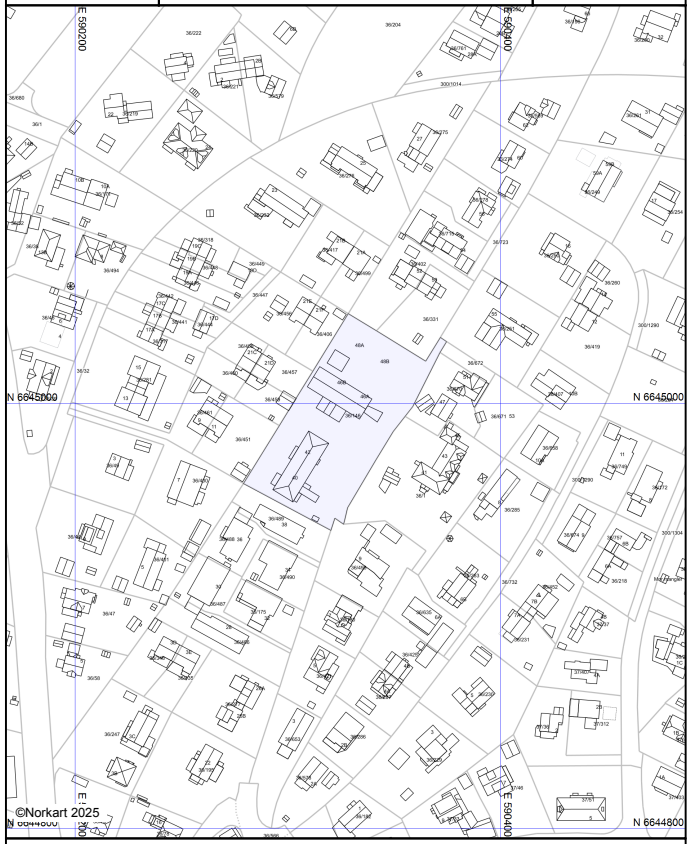
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/146/0/1
Adresse: Øvrevollveien 42
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

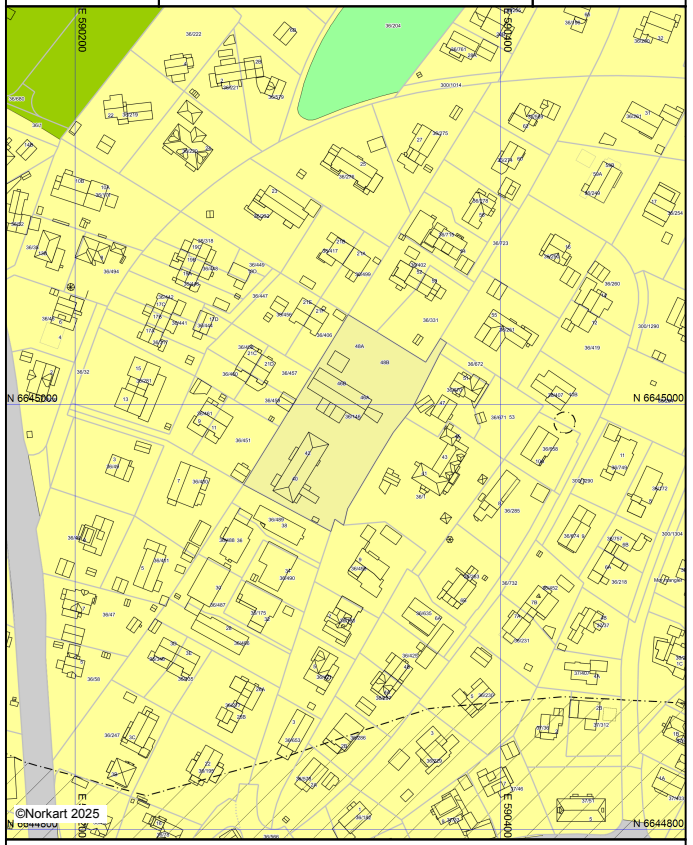
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/146/0/1
Adresse: Øvrevollveien 42
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1942009

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Innenriksdepartementet 18.08.1942 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE VOLL

1.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer og garasje.

2.
Husene legges i sådant forhold til regulerte veier og nabogrenser som utparselleringsplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke føres opp i mer enn en etasje.

3.
Garasjene legges som vist i planen. Hvor garasje ikke er vist, legges denne i kjelleren, eller under terrasse i direkte forbindelse med huset.

4.
Våningshusenes størrelse må ikke overskride 140 m^2.
Gesimsen må ikke være høyere enn 7 m. og mønehøyden ikke over 9 m.

5.
Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

6.
Mot regulert vei må oppsettes gjerde hvis utseende og høide bestemmes av bygningsvesenet i Bærum.

7.
Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

8.
Unntak fra disse vedtekters §§ 1, 2, 3, 4 og 6 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor den av bygningsloven og Bærum byggevedtekter opptrukne ramme.

ooo000ooo

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

Megleropplysninger

Gnr:	**36**	Bnr:	**146**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Øvrevollveien 42, 1358 JAR**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
32/18	Stall	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
37/356	Innredning	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
89/165	Ombygging til bolig/lager	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
97/1500	Ombygging av lager til bolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
24/1041	Bolighus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

I arkivsak 24/1041 er gitt rammetillatelse

160409600039BK0810641

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

STRØM EIENDOM A/S, ARNULF
ØSTERÅSEN 47

1345 ØSTERÅS

LILLEMO, JOHN

SOLBERGLIVEIEN 61
0683 OSLO 6

FERDIGATTEST

Jnr. 97-1500

Adresse: ØVREVOLLVEIEN 10

Gnr: 36 Bnr: 146

Ferdigbesiktigelse avholdt:	22.12.98
Arbeidets art:	OMB. AV LAGER TIL BOLIG
Tiltakshaver:	STRØM EIENDOM A/S, ARNULF
Anmelder:	FURST, HANS BACKER
Ansvarlig utførende:	LILLEMO, JOHN
Ansvarlig utførende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 4. januar 1999
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - Ikke til enkeltpersoner

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

3101080008BKO138408

STRØM, ARNULF
ØSTERÅSBAKKEN 47

1345 ØSTERÅS

HAGERUP, KJELL ARNE
BÆRUM BYGG OG ARMER.SERVICE
RUDSKROKEN 1
1351 RUD

LILLEMO, JOHN
SOLBERGLIVEIEN 61
0683 OSLO 6

Jnr.
89- 165 OL/bb
BILAG 18,20,21,23

Dato
14/10-1991

OMBYGGING AV STALL TIL BOLIG/LAGER PÅ GNR. 36 BNR. 146
ADRESSE: ØVREVOLLVEIEN 10

En viser til brev av 2/10-91 med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeid.

Det meddeles hermed midlertidig brukstillatelse for boligdelen.

Når lageret er ferdig må det foretas ny befaring.
Skriftlig søknad herom bes innsendt.

Vedlagt sendes kopi av brev fra brannvesenet, jfr. bilagene 18,20,21 og 23.

For bygnings- og reguleringssjefen

Hege Hallset

Hege Hallset

Ola Leikaas

Ola Leikaas

Vedlegg.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.01.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Øvrevollveien 42, 1358 JAR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Sameiet har utstående på kr. 2 123,05 med forfall 30.01.2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

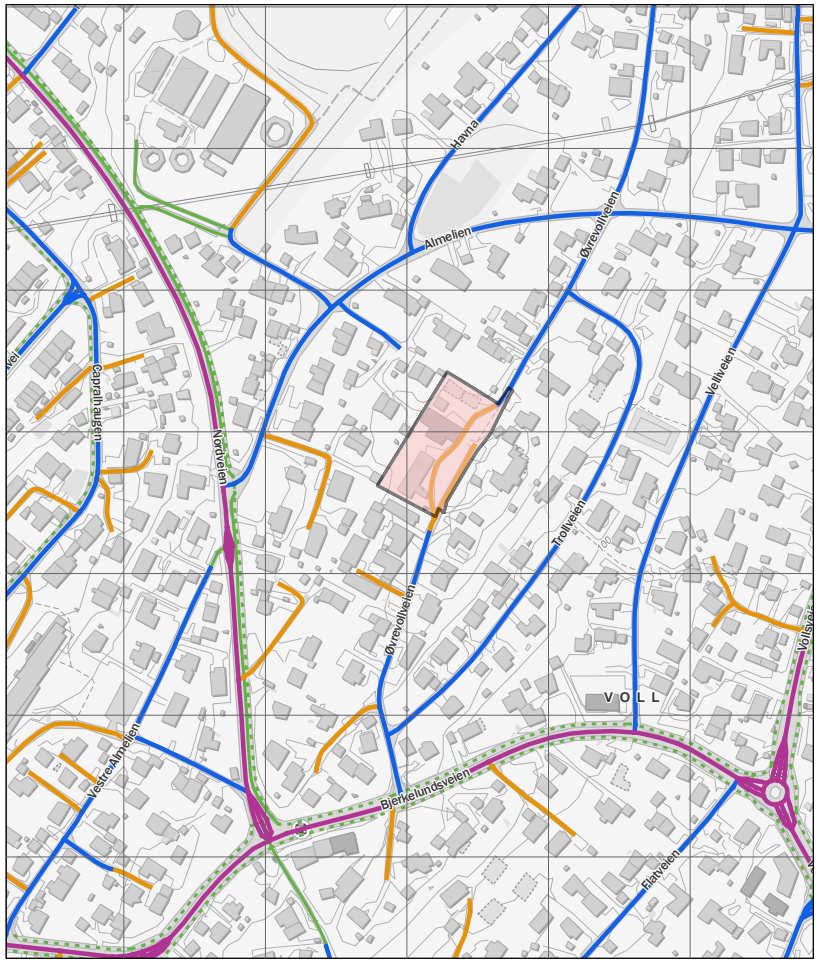
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/146/0/0
Adresse: Øvrevollveien 46A, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/01/2025



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 146	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Øvrevollveien 40, gatenr 1325 1358 Jar	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	311 3	Voll 11 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo
Veiadresse:	Øvrevollveien 42, gatenr 1325 1358 Jar			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Øvrevollveien 46 A, gatenr 1325 1358 Jar			
Oppdatert:	02.01.2025			
Veiadresse:	Øvrevollveien 46 B, gatenr 1325 1358 Jar			
Oppdatert:	09.12.2024			
Veiadresse:	Øvrevollveien 48 A, gatenr 1325 1358 Jar			
Oppdatert:	02.01.2025			
Veiadresse:	Øvrevollveien 48 B, gatenr 1325 1358 Jar			
Oppdatert:	02.01.2025			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.07.1941	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	4 446,2 kvm	**Skyld:**	0,10		
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 vern / 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
Reseksjonering	Forretning:	20.12.2024	Etablert/Endret	3201/36/146	0,0
	Matrikkelført:	08.01.2025	Etablert/Endret	3201/36/146/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.02.2024	Etablert/Endret	3201/36/146	0,0
	Matrikkelført:	22.02.2024	Etablert/Endret	3201/36/146/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/36/146/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.05.1997	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.11.2023	Berørt	3201/36/1	0,0
			Berørt	3201/36/32	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0
			Berørt	3201/36/47	0,0
			Berørt	3201/36/49	0,0
			Berørt	3201/36/58	0,0
			Berørt	3201/36/78	0,0
			Berørt	3201/36/79	0,0
			Berørt	3201/36/116	0,0
			Berørt	3201/36/146	0,0
			Berørt	3201/36/172	0,0
			Berørt	3201/36/175	0,0
			Berørt	3201/36/180	0,0
			Berørt	3201/36/182	0,0
			Berørt	3201/36/195	0,0
			Berørt	3201/36/196	0,0
			Berørt	3201/36/200	0,0
			Berørt	3201/36/204	0,0
			Berørt	3201/36/211	0,0
			Berørt	3201/36/218	0,0
			Berørt	3201/36/220	0,0
			Berørt	3201/36/229	0,0
			Berørt	3201/36/230	0,0
			Berørt	3201/36/231	0,0
			Berørt	3201/36/232	0,0
			Berørt	3201/36/233	0,0
			Berørt	3201/36/234	0,0
			Berørt	3201/36/247	0,0
			Berørt	3201/36/249	0,0
			Berørt	3201/36/250	0,0
			Berørt	3201/36/251	0,0
			Berørt	3201/36/252	0,0
			Berørt	3201/36/253	0,0
			Berørt	3201/36/254	0,0
			Berørt	3201/36/255	0,0
			Berørt	3201/36/260	0,0
			Berørt	3201/36/261	0,0
			Berørt	3201/36/263	0,0
			Berørt	3201/36/274	0,0
			Berørt	3201/36/275	0,0
			Berørt	3201/36/276	0,0
			Berørt	3201/36/277	0,0
			Berørt	3201/36/278	0,0
			Berørt	3201/36/281	0,0
			Berørt	3201/36/284	0,0

Berørt	3201/36/285	0,0
Berørt	3201/36/286	0,0
Berørt	3201/36/287	0,0
Berørt	3201/36/331	0,0
Berørt	3201/36/348	0,0
Berørt	3201/36/400	0,0
Berørt	3201/36/401	0,0
Berørt	3201/36/402	0,0
Berørt	3201/36/406	0,0
Berørt	3201/36/407	0,0
Berørt	3201/36/417	0,0
Berørt	3201/36/419	0,0
Berørt	3201/36/421	0,0
Berørt	3201/36/425	0,0
Berørt	3201/36/435	0,0
Berørt	3201/36/447	0,0
Berørt	3201/36/449	0,0
Berørt	3201/36/451	0,0
Berørt	3201/36/452	0,0
Berørt	3201/36/457	0,0
Berørt	3201/36/459	0,0
Berørt	3201/36/461	0,0
Berørt	3201/36/486	0,0
Berørt	3201/36/487	0,0
Berørt	3201/36/488	0,0
Berørt	3201/36/489	0,0
Berørt	3201/36/490	0,0
Berørt	3201/36/498	0,0
Berørt	3201/36/499	0,0
Berørt	3201/36/504	0,0
Berørt	3201/36/524	0,0
Berørt	3201/36/566	0,0
Berørt	3201/36/578	0,0
Berørt	3201/36/579	0,0
Berørt	3201/36/589	0,0
Berørt	3201/36/607	0,0
Berørt	3201/36/635	0,0
Berørt	3201/36/653	0,0
Berørt	3201/36/658	0,0
Berørt	3201/36/670	0,0
Berørt	3201/36/671	0,0
Berørt	3201/36/672	0,0
Berørt	3201/36/674	0,0
Berørt	3201/36/679	0,0
Berørt	3201/36/715	0,0
Berørt	3201/36/720	0,0
Berørt	3201/36/721	0,0
Berørt	3201/36/723	0,0
Berørt	3201/36/724	0,0
Berørt	3201/36/732	0,0
Berørt	3201/36/749	0,0
Berørt	3201/36/757	0,0
Berørt	3201/37/9	0,0
Berørt	3201/37/33	0,0
Berørt	3201/37/36	0,0
Berørt	3201/37/37	0,0
Berørt	3201/37/46	0,0
Berørt	3201/37/51	0,0
Berørt	3201/37/312	0,0
Berørt	3201/37/330	0,0
Berørt	3201/37/340	0,0
Berørt	3201/37/407	0,0
Berørt	3201/37/409	0,0
Berørt	3201/37/410	0,0
Berørt	3201/300/1014	0,0
Berørt	3201/300/1290	0,0
Berørt	3201/300/1304	0,0

Arealmåling	Forretning:	03.10.1987	Mottaker	3201/36/146	4 447,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	02.10.1987	Avgiver	3201/36/146	-110,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/670	110,0
Grensejustering	Forretning:	02.10.1987	Avgiver	3201/36/146	-50,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/672	50,0
Skylddeling	Forretning:	14.07.1958	Avgiver	3201/36/146	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/451	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.11.1954	Avgiver	3201/36/146	-1 390,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/417	1 390,5
Skylddeling	Forretning:	30.06.1953	Avgiver	3201/36/146	-2 046,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/406	2 046,0
Skylddeling	Forretning:	06.08.1952	Avgiver	3201/36/146	-1 648,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/400	1 648,0
Skylddeling	Forretning:	06.08.1952	Avgiver	3201/36/146	-1 056,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/401	1 056,0
Skylddeling	Forretning:	24.08.1949	Avgiver	3201/36/146	-1 910,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/331	1 910,0
Skylddeling	Forretning:	25.09.1947	Avgiver	3201/36/146	-5 134,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/281	5 134,0
Skylddeling	Forretning:	28.07.1947	Avgiver	3201/36/146	-2 540,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/277	2 540,0
Skylddeling	Forretning:	28.07.1947	Avgiver	3201/36/146	-2 525,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/276	2 525,0
Skylddeling	Forretning:	28.07.1947	Avgiver	3201/36/146	-1 586,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/275	1 586,0
Skylddeling	Forretning:	28.07.1947	Avgiver	3201/36/146	-2 347,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/274	2 347,0
Skylddeling	Forretning:	28.07.1947	Avgiver	3201/36/146	-1 713,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/278	1 713,0
Skylddeling	Forretning:	28.11.1944	Avgiver	3201/36/146	-1 841,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/232	1 841,0
Skylddeling	Forretning:	24.11.1943	Avgiver	3201/36/146	-3 570,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/195	3 570,0
Sammenslåing	Forretning:	03.11.1943	Avgiver	0219/36/194	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/146	0,0
Sammenslåing	Forretning:	03.11.1943	Avgiver	0219/36/59	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/146	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.06.1943	Avgiver	3201/36/146	-2 152,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/36/187	2 152,0
Skylddeling	Forretning:	04.09.1942	Avgiver	3201/36/146	-2 128,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/175	2 128,0
Skylddeling	Forretning:	18.07.1941	Avgiver	3201/36/100	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/146	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 7: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 48 A	Bolig	201,0	Kjøkken	3	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	18.09.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301391066			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			48,0		48,0		59,0		59,0
H01	1		77,0		77,0		90,0		90,0
H02			76,0		76,0		89,0		89,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Arnulf Strøm Eieindom AS

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 7: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 48 B	Bolig	201,0	Kjøkken	3	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	18.09.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301391080			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			48,0		48,0		59,0		59,0
H01	1		77,0		77,0		90,0		90,0
H02			76,0		76,0		89,0		89,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Arnulf Strøm Eiendom AS

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 7: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 46 A	H0101	Bolig	235,0	Kjøkken	6	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,0	Rammetillatelse:	20.09.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	

Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301391647			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		103,0		103,0		113,0		113,0
H02			104,0		104,0		114,0		114,0
H03			28,0		28,0		28,0		28,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Strøm Arnulf Eiendom AS	916362455

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 7: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Bolig	235,0	Kjøkken	6	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,0	Rammetillatelse:	20.09.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301391656			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		103,0		103,0		113,0		113,0
H02			104,0		104,0		114,0		114,0
H03			28,0		28,0		28,0		28,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Strøm Arnulf Eiendom AS	916362455

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 46 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17196340			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 7: Annen lagerbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 46 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	750,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	750,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1927
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17196138			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				308,0	308,0				
H02				308,0	308,0				
H03				134,0	134,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 40						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.12.1981
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1981
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17197304			Antall etasjer:	

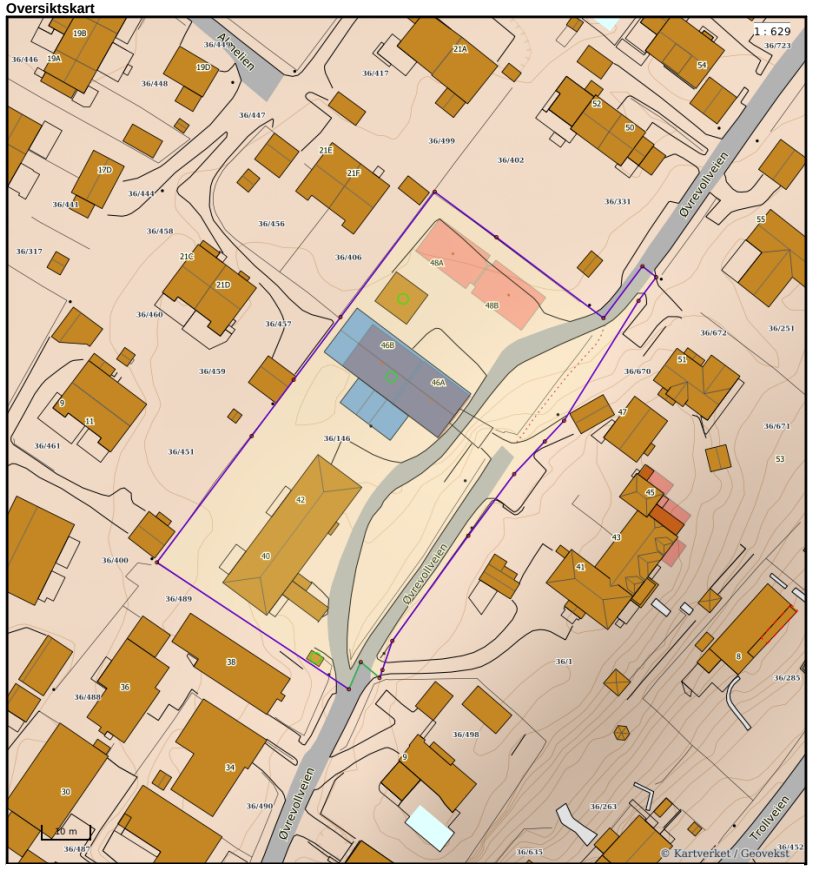
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



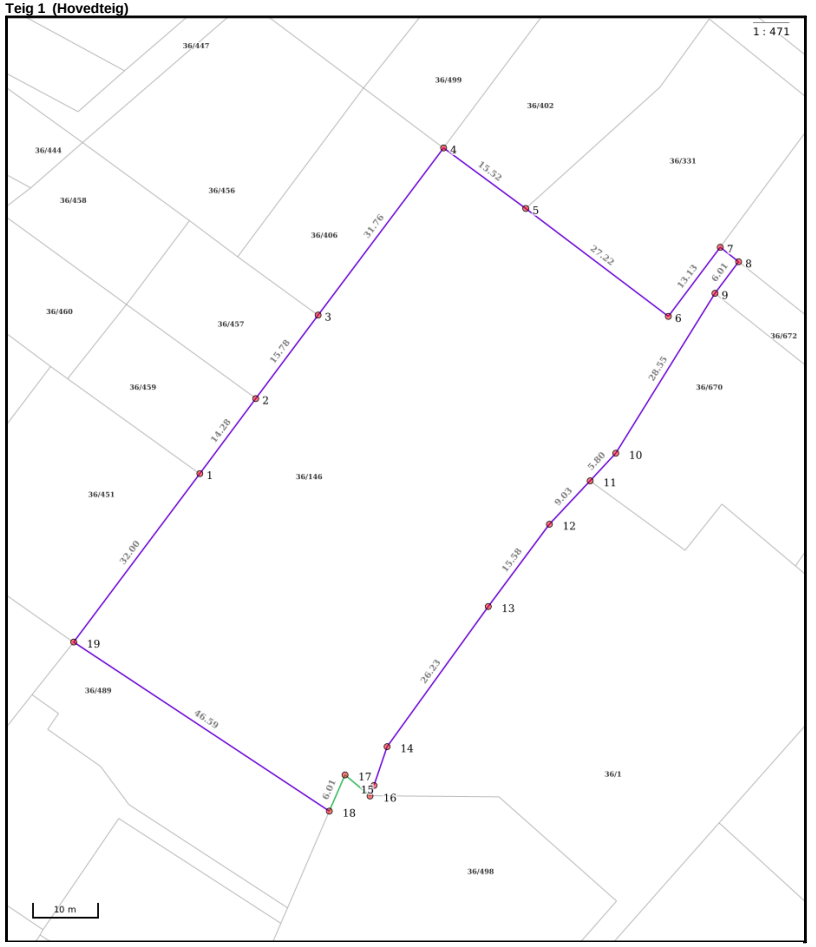
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 4 446,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 989,50	590 295,93	14,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 001,67	590 303,41	15,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 015,09	590 311,71	31,76m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 042,13	590 328,37	15,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 034,08	590 341,64	27,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 019,76	590 364,79	13,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 030,95	590 371,66	3,54m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 029,02	590 374,63	6,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 023,91	590 371,47	28,55m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 998,38	590 358,70	5,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 993,82	590 355,12	9,03m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 986,71	590 349,56	15,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 973,42	590 341,43	26,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 950,83	590 328,09	6,27m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 944,74	590 326,59	1,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 943,14	590 326,20	5,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 945,98	590 322,07	6,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 940,27	590 320,21	46,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 962,26	590 279,14	32,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Oppdragsnummer: 56-5002/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvrevollveien 44-46 1358 JAR

Betegnelse: Bolignummer _____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no