NORDVIK

Kalvestien 10

2 soverom | 54 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Kalvestien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og praktisk 3-roms med terrasse på 23 kvm | Attraktiv beliggenhet nært Sandvika | Barnevennlig

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 380,-**
Totalpris	**4 101 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 192,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Praktisk og hyggelig 3-roms leilighet beliggende i underetasje i et etablert boligområde rett utenfor Sandvika sentrum. Boligen har en god planløsning med entré, åpen stue/kjøkken-løsning, to soverom, bad og innvendig bod, samt ekstern bod på 3 kvm. Fra inngangspartiet har du direkte tilgang til en romslig markterrasse på ca. 23 kvm, perfekt for utemøbler og hyggelige stunder. Beliggenheten gir kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turmuligheter året rundt.

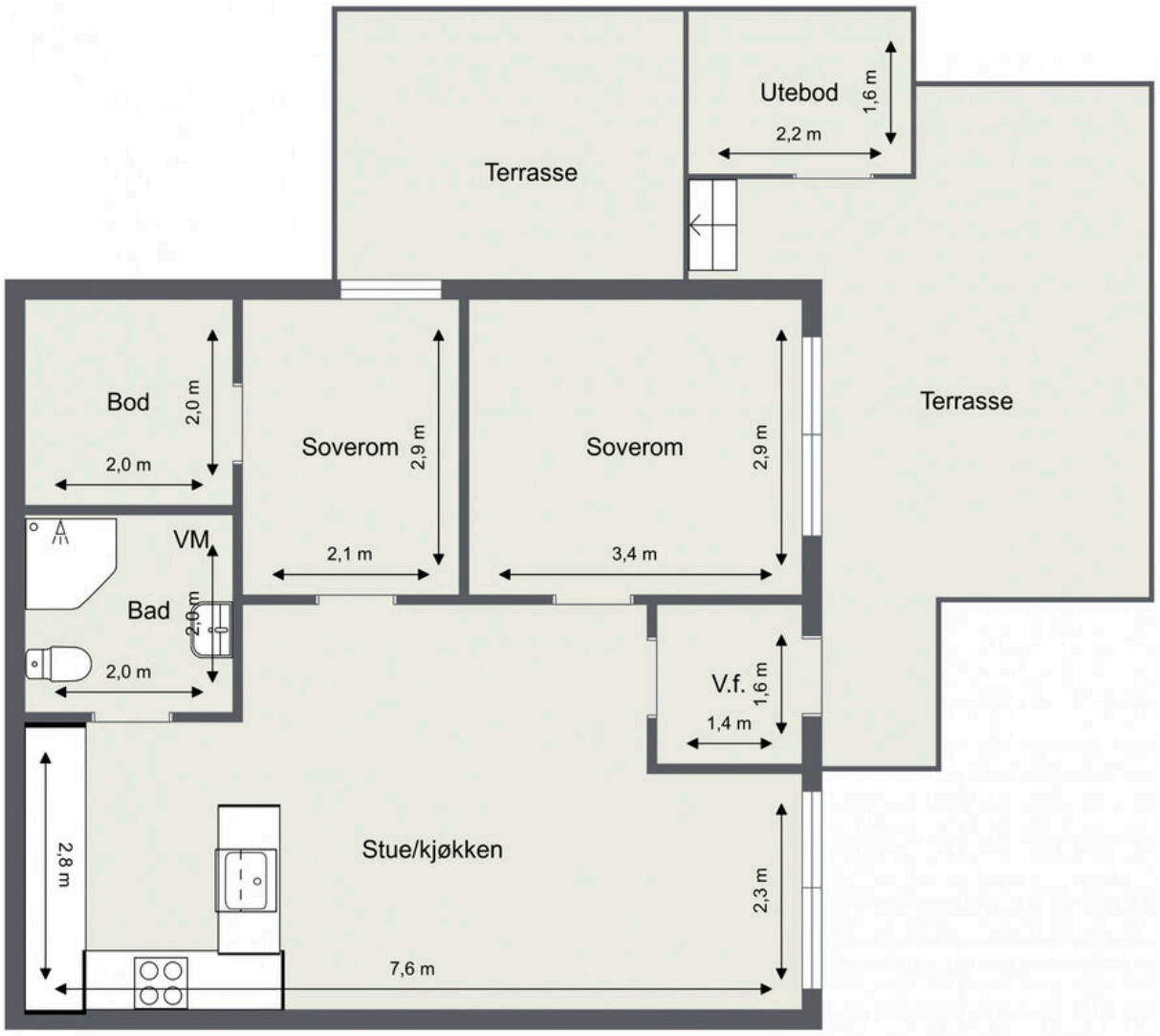
Praktisk planløsning
2 soverom
Terrasse på ca. 23 kvm
Ekstern bod (3 kvm)
Kort vei til Sandvika sentrum
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter
Barnevennlig og attraktivt område

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Kalvestien 10

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

































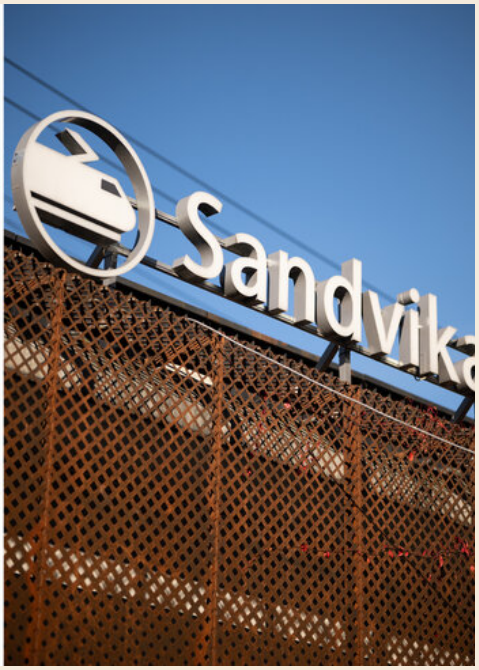






Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxi.

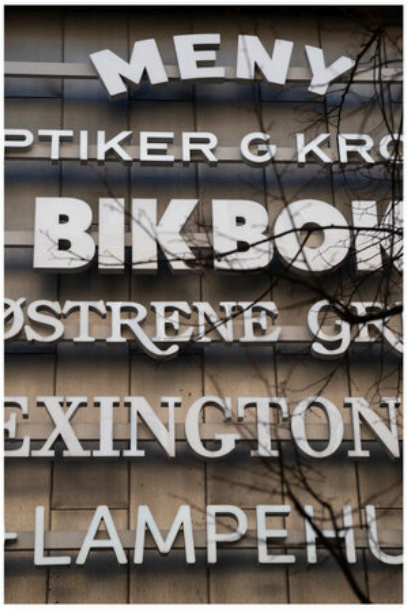












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0095/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA
Gnr 46, bnr 178, snr 1 i Bærum kommune

Selger
Lovise Mai

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 116 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om at det er solf fra kl. 07 - 17 på dagen.

Innhold
Boligen ligger i underetasje og inneholder følgende:
- Vindfang
- Stue/kjøkken
- 2 soverom
- Bad
- Bod

Boligen har også en ekstern bod i 1. etasje på 3 kvm.

Standard
Entrè | Velkommen inn i et hyggelig inngangsparti med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det direkte utgang til en solrik markterrasse på ca. 23 kvm, med rikelig plass til utemøbler og sosiale soner.

Stue | Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp. Rommet har tidløse overflater med malte vegger og laminatgulv. En delvis skillevegg gir en naturlig avgrensning mellom stue og kjøkken.

Kjøkken | Funksjonelt kjøkken med malte fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, og har en praktisk utforming som gir gode arbeidsforhold.

Bad | Flislagt bad utstyrt med dusj, servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv og speilskap for oppbevaring. Badet har enkelte tegn til

slitasje, men er fullt funksjonelt.

Soverom | Leiligheten har to soverom av god størrelse. Det ene soverommet har direkte adkomst til bod, noe som gir ekstra lagringsplass.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med laminatgulv og fliser.
Veger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er originale avløpsrør i plast i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken i boligen. Det er tilluft til boligen fra ventiler i yttervegger.
Det er eldre bereder i boligen. Bereder var ikke mulig å besiktige, grunnet mye løsøre.
Det er originalt el-anlegg i boligen. Det er skiftet ut noen automatsikringer i senere tid.

Parkering
Gateparkering.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger:
Takterrase og utebod.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eietid og 2015 har vi byttet ut toalett, dusj og vasken.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

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

Bygning fundmanetert med støpt mur og såle, yttervegger i betong og treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3 lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.
Betong og trevegger med liggende original kledning. Det er 2 stk 3-lags vinduer fra 2015, og ellers 2-lags vinduer fra byggeåret i boligen. Normal elde og slitasje. Det er original malt ytterdør.
Det er delvis overbygget treterrrasse ved inngangspartiet, og på siden av bolig. Boigen har støpt dekke mot grunn. Det er original elementpipe fra byggeåret i stue. Det er enkelte utforede trevegger mot terreng i boligen. Det er originale malte dører i boligen.
Det er original drenering rundt boligen. Enkel utebod med tregulv, trevegger med trepanel, pulttak tekket med plater, strøm og lys.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Veggkonstruksjon: Det er noe slitasje på kledning.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Balkonger, terrasser og rom underbalkonger: Det er slitasje, stedvise råteskader, skjevheter m.m. på terrasse.

Innvendig |
- Overflater: Det er enkelte riss i vegger.
- Rom Under Terreng: Det ble observert at det er benyttet plastfolie i utforet trevegg, noe som er en uheldig løsning.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe slitasje, hakk m.m. på dører.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er synlig slitasje, fuktsvelling m.m. på kjøkken.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er eldre ventilasjonsrør/motor til ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Generell på bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og fryseboks.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Alle selgers private ting.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 702 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 192,- pr. mnd.
Inkluderer: Huseierforsikring, vedlikehold av fellesområder, gatebelysning, snøbrøyting, strøing. Kommunal renovasjonsavgift kreves inn sammen med fellesutgifter.

Det betales kommunale avgifter (vann og avløp), festeavgift og parkeringsplass i tillegg.

Det er planlagt asfaltering av vei i mai 2026, noe som medfører økning i felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 5 560,-

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: kr. 2 996,22,-
Vann: kr. 2 563,62,-

Andre utgifter
Fellesutgifter til huseierforeningen utgjør kr 1 192,- per måned.
Kommunale avgifter er ca. kr 5 560,- per år.
Parkeringsplass (vedlikehold) utgjør kr 1 700,- per halvår (totalt kr 3 400,- per år).
Festeavgift er kr 2 767,- per år.

Dette utgjør ca. kr 26 031,- per år, som tilsvarer ca. kr 2 169,- per måned.

Strøm og egen forsikring tilkommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 116 788,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 467 153,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Sameiet

Forretningsfører
Kalvegrenda Huseierforening

Forkjøpsrett
Har ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Har ikke styregodkjenning

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 409 156,-
Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et underskudd på kr. 1 183 665,-
Underskuddet skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi har dugnad 3 ganger pr år (vår, sommer og høst), som hovedsakelig går med til vedlikehold av fellesområder. Alle boenheter blir fakturert for dugnadsbidrag ved første kvartals regning, bidrar man 2 ganger får man tilbake ca. 1000 kr på 4 kvartals regning, bidrar man 1 gang får man ca. 500 kr tilbake på 4 kvartals regning.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 359 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Kleber AS.

Festetiden er 80 år. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 2 767,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2022, neste regulering er i 2032.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2070 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).
(Hvis nært i tid – estimere ny avgift).

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 2 767,- pr. år

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kalvestien ligger attraktivt til i et veletablert og hyggelig boligområde rett utenfor Sandvika sentrum, med kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Fra leiligheten har du i tillegg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Servicetilbud:
Det er kort vei til Vøyenenga med bl.a. en flott Meny butikk, Kiwi butikk, sushirestaurant, kafe, blomsterbutikk, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers kort vei også til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til flere kulturtilbud som f.eks. Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og Emma Gjestehus som har overnattingstilbud for besøkende.

Aktivitet og fritid
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Vestmarka som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jordbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover mot marka. Det er også kort vei til Ståvivannet med bade- og fiskemuligheter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og

kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, som begge ligger i nærområdet, spesielt kort/trygg skolevei til barneskolen. For de eldste barna har du Valler, Sandvika, Rud, Rosenvilde og Dønski videregående skoler i nærområdet. Det er flere barnehager i området, bl.a. Sandvika barnehage avd. Emma Hjort og Marihøna barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Buss ved Emma Hjort, ca. 5 min gange, med avgang hver 20 min. Bussen bruker ca. 9 min til Sandvika sentrum. Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxi. Tog bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Boliger, datert 08.09.2003
- Utvidelse av balkong, datert 28.10.1992

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

Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger. Planløsningen fremstår i hovedsak som speilvendt, og det er gjort flere endringer i rominndelingen.
Blant annet er det etablert to soverom i areal som opprinnelig var tegnet som stue. Badet er flyttet til et område som i tegningene er angitt som bod, og kjøkkenet er etablert der det opprinnelig var planlagt bad.

Videre er tidligere bodareal omdisponert til stue, og det er etablert bod i det som opprinnelig var kjøkken.

Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette, herunder eventuelle krav fra kommunen om tilbakeføring eller godkjenning. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler huseierforeningen.
Adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Huseierforeningen.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 360 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1988005
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.1989
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer Delareal 359 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KR1

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

Diverse
Kalvegrenda Huseierforening:

Økonomi
Inntekter:
Huseierforeningens driftsinntekter i 2025 var til sammen kr. 2 064 455,-.

Kostnader:
Huseierforeningens driftskostnader i 2025 var til sammen kr. 1 655 299,-.

Resultat:
Huseierforeningens årsresultat for 2025 var til sammen kr. 409 15,-.

Dugnad:
Det praktiseres 3 dugnader i året.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt.
_____
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 122 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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.

Kalvestien 10

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	**15 min** 1.1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	**8 min** 0.7 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	**9 min** 2.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**22 min** 2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	**7 min** 2.5 km

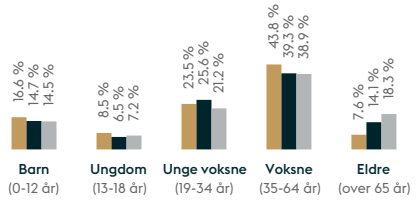
Offentlig transport

Lindeleiken Linje 203	**6 min** 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	**9 min** 4.1 km
Hauger Linje 3	**9 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 20.1 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Marihøna barnehage (0-5 år) 51 barn	**8 min** 0.5 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	**7 min** 0.7 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ... 30 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	6 min
Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	11 min
Nonstop Fitness	10 min
Feel24 Vøyenenga	11 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 46, bnr. 178, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2179 **Eiendomsverdi ref nr:** EF7555

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundmanetert med støpt mur og såle, yttervegger i betong og treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3 lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.
Boligen er nylig påkostet med bl.a. gulv og overflater i flere rom.
Det er skiftet 2 vinduer i 2015.
Det er skiftet wc, servant og blandebatteri til dusj i 2018.

Det er original drenering, utvendig kledning, dører, el-anlegg, røropplegg, sluk, våtrom, kjøkken, ventilasjonsanlegg, taktekking m.m.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Betong og trevegger med liggende original kledning.
Det er 2 stk 3-lags vinduer fra 2015, og ellers 2-lags vinduer fra byggeåret i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er original malt ytterdør.
Det er delvis overbygget treterrrasse ved inngangspartiet, og på siden av bolig.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Veger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Boigen har støpt dekke mot grunn.
Det er original elementpipe fra byggeåret i stue. Pipe er ikke i bruk.
Det er enkelte utforede trevegger mot terreng i boligen. Det ble foretatt hulltking i utforet vegg på soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er originale malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliselagt originalt bad med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv og speilskap i rommet. Det er noe nyere blandebatteri til dusj, wc og servant. Det er originalt sluk, røropplegg, våtromskonstruksion m.m. Det er løse fliser, sprekker i fliser, ulike fliser m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er originalt kjøkken med malte fronter og ventilator.
Det er original ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er originale avløpsrør i plast i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken i boligen. Det er tilluft til boligen fra ventiler i yttervegger.
Det er eldre bereder i boligen. Bereder var ikke mulig å besiktige, grunnet mye løsøre.
Det er originalt el-anlegg i boligen. Det er skiftet ut noen automatsikringer i senere tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er original drenering rundt boligen.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

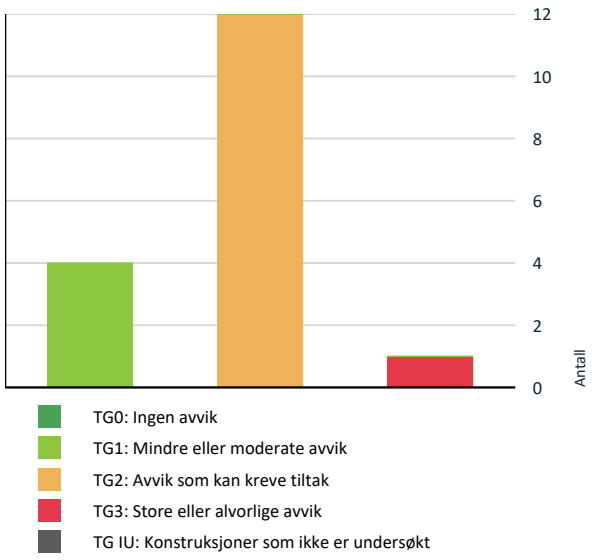
Det er bygget utebod, terrasse på siden av bolig m.m. som ikke stemmer med innsendte tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

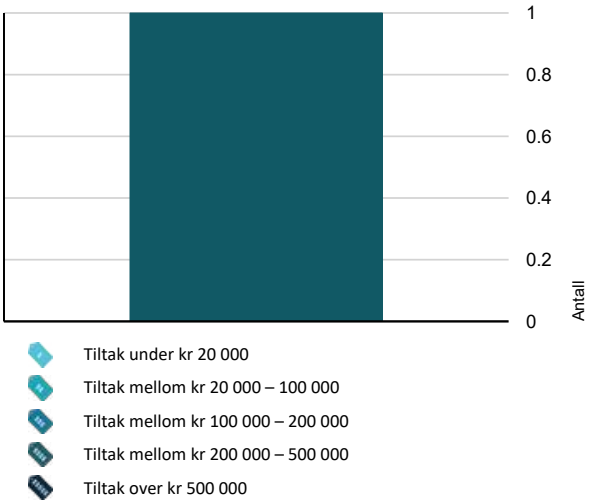
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Betong og trevegger med liggende original kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er 2 stk 3-lags vinduer fra 2015, og ellers 2-lags vinduer fra byggeåret i boligen. Normal elde og slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Det er original malt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er delvis overbygget treterrrasse ved inngangspartiet, og på siden av bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er slitasje, stedvise råteskader, skjevheter m.m. på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med laminatgulv og fliser. Veger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er enkelte riss i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boigen har støpt dekke mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er original elementpipe fra byggeåret i stue. Pipe er ikke i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er enkelte utforede trevegger mot terreng i boligen. Det ble foretatt hulltking i utforet vegg på soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble observert at det er benyttet plastfolie i utforet trevegg, noe som er en uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er originale malte dører i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:
Det er noe slitasje, hakk m.m. på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fliselagt originalt bad med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv og speilskap i rommet. Det er noe nyere blandebatteri til dusj, wc og servant. Det er originalt sluk, røropplegg, våtromskonstruksjon m.m. Det er løse fliser, sprekker i fliser, ulike fliser m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er originalt kjøkken med malte fronter og ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje, fuktsvelling m.m. på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er original ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er originale vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er originale avløpsrør i plast i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken i boligen. Det er tilluft til boligen fra ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre ventilasjonsrør/motor til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på ventilasjonsanlegget tilsier at det må påregnes utskiftinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er eldre bereder i boligen. Bereder var ikke mulig å besiktige, grunnet mye løsøre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er originalt el-anlegg i boligen. Det er skiftet ut noen automatsikringer i senere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er skiftet ut flere automatsikringer i boligen. Det foreligger ingen samsvarserklæring på el-arbeider i boligen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/eldre el-anlegg anbefales alltid.

Generell kommentar

Ledning til taklys i stue mangler isolasjon inn mot bryter. Dette bør utbedres.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er original drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel utebod med tregulv, trevegger med trepanel, pulttak tekket med plater, strøm og lys.

Bod med normal bodstandard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	54			54	23
SUM	**54**				**23**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget utebod, terrasse på siden av bolig m.m. som ikke stemmer med innsendte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Lovise Mai	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	178		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalvestien 10

Hjemmelshaver
Mai Lovise, Kleber AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligområde på Vøyenenga.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, parkeringsplasser, veier m.m.
Bruksrett til hage med plen, busker, skifer, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EF7555

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lovise Mai	9578-5999-4-1458918	2026-04-15 20:47:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lovise Mai

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 995957493
Forsikret i: Kalvegrenda huseierforenong

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ....Og eietid 2015 har vi byttet ut toalett, dusj og vasken.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0095/26

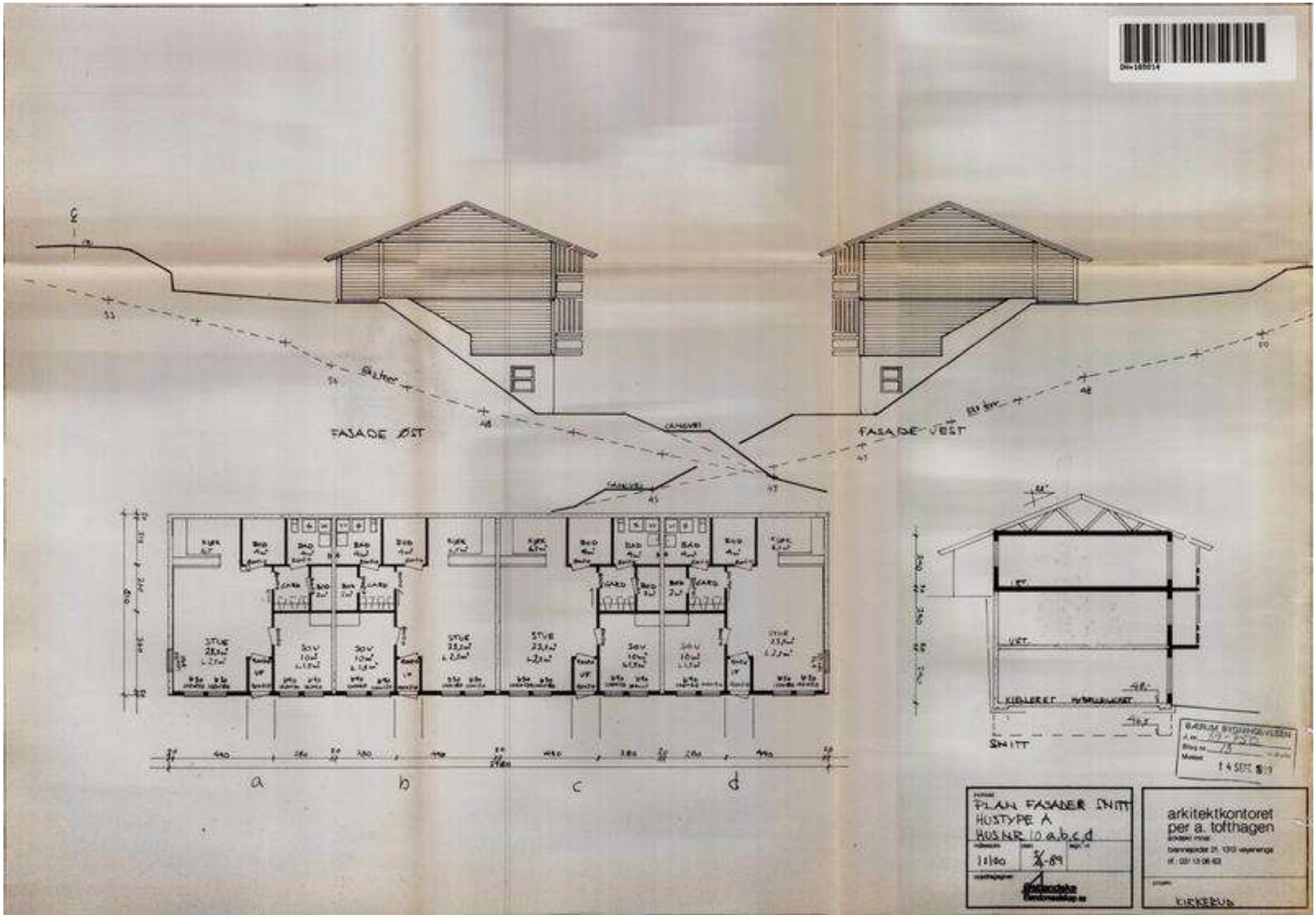
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

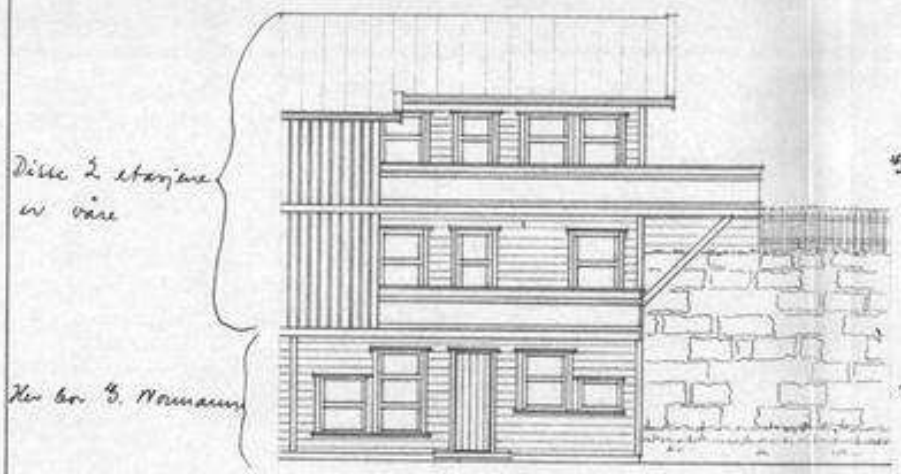
Navn	Dato
Lovise Mai	**2026-04-15**

Identifikasjon

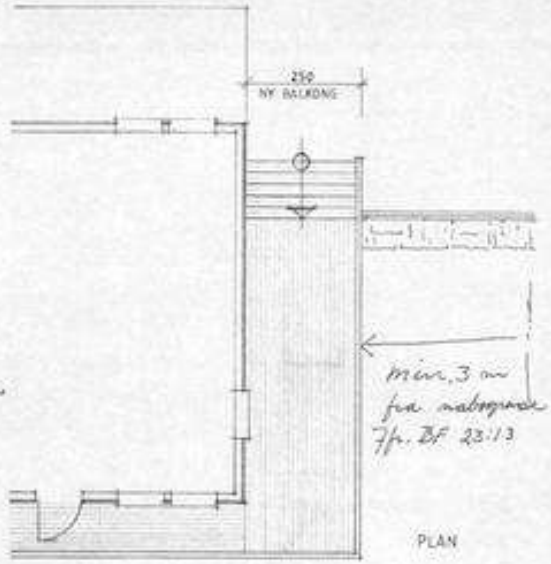
Lovise Mai

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

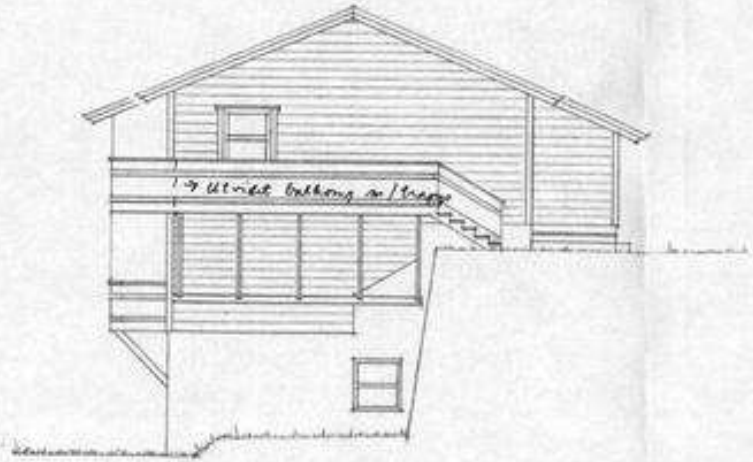

FASADE ØST
FASADE VEST
SNITT
a
b
c
d
PLAN FASADER SNITT
HUSTYPE A
HUS NR 10 a,b,c,d
arkitektkontoret
per a. tolthagen



MOT NORD



PLAN



MOT VEST

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J. nr. 91-2118
Bilag 3
Mottatt 21 NOV. 1991

EGIL BRENDENGEN, KALVELOKKA 17, 1313 VØYENENGA.
UTVIDELSE AV BALKONG.
PLAN OG FASADER.

Målestokk 1:100
Dato 05-11-91
Tegn. av.
Saksbeh.

HANS S. HANSEN A.S
St. Olavsgt. 3 – 2400 Elverum
Tlf. (064) 15 744

30-F-100

Erstatning for:

19020800088K02686477

Kalvegrenda Huseierforening

Kalveløkka 39
1339 Vøyenenga

Vår ref: 56-0095/26
Bekkestua, 24.03.2026

Megleropplysninger på Kalvestien 10 - gnr. 46, bnr. 178, snr. 1 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Lovise Mai	Kalvestien 10, 1339 Vøyenenga	26.11.1960

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Cathrine Vogt Kristiansen	Tlf.: 957 64 587	E-post.: kalvegrenda@mail.lettstyrt.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	995957493	Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1192,-	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Renovasjon, brøyting, strøing, generelt vedlikehold av fellesareal.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2 800,-	Kontonummer for betaling: 1506.62.02779
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Vi er ikke et sameie, men en huseierforening.

For Kalvegrenda Huseierforening

31.03.2026 — Sted, dato

Lise Nakken Melhus — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hansen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Marthe Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig / Backoffice
+47 902 71 910 / m.hansen@nordvikbolig.no

nordvikbolig.no

Skjema vedrørende festeforhold på Kalvestien 10 - gnr. 46, bnr. 178, snr. 1 i Bærum kommune

Vår referanse: 56-0095/26

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ År for 2026	Kr. 2767	Forfaller: 31.12.25	Festeavgiften betales på ☐ Etterskudd ☒ Forskudd
Evt. restanser (beløp/periode) 0,-		Innbetales til kontonummer:	
Deres eierskiftegebyr kr 5000,-		Innbetales til kontonummer: 9001.17.02162	
Siste/neste regulering av festeavgiften (årstall) for 2022	Festeavgiften reguleres hvert 10 år		Neste regulering: for 2032
Festeavgiften reguleres ihht. ☒ Konsumprisindeks ☐ Annet - forklar:			
Hvis avtalt rett til regulering ved eierskifte, vil avgiften bli regulert ved dette salget? ☐ Ja ☒ Nei - Hvis ja, ny avgift:			
Er det gjennomført engangsløfte? ☐ Ja ☒ Nei			
Omfattes du som grunneier av landbruksunntaket mtp. innløsing? ☐ Ja ☒ Nei			
Er det aktuelt for deg med innløsning av tomten? ☐ Ja ☒ Nei			
Krav om godkjenning av ny fester? ☐ Ja ☒ Nei			
Har grunneier forkjøpsrett? ☐ Ja ☒ Nei			
Betales det andre avgifter i tillegg til festeavgift (f.eks. vei, båtplass)? ☐ Ja ☒ Nei - Hvis ja, spesifisér:			
Eventuelt annen informasjon som bør formidles ved salg (bruk gjerne vedlegg ved plassmangel):			

Slemmestad, 24.03.2026
Sted, dato

Signatur grunneier Kleber AS

95242320
Telefon

elena@klebereas.no
E-post

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon ved avklaring av evt. forkjøpsrett og godkjenning av ny fester.

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Doknr: 24135 Tinglyst: 30.09.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 24135

Reg. 30 SEP. 1991

Asker og Bærum herredsskriverembete

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnede parter, Østlandske Eiendom v/Odd P. Tamburstuen nedenfor kalt bortfester og

GUNNAR NORMANN PNR 050339 [redacted]

nedenfor kalt fester, er i dag inngått følgende avtale vedrørende feste av hus/tomt nr. 10D, gnr. 46 bnr. 178 SNR 1 i Bærum kommune.

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1. januar 1990.

2. I festeavgift betales årlig kr 1.500,-
Avgiften kan justeres i henhold til den til enhver tid gjeldende regler i tomtefesteloven.
Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år. Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift for resterende del av året. Ved forsinket betaling er fester inneforstått med å betale morarente etter gjeldende lovgivning, (pr. i dag 15% p.a.).

3. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften forbeholder bortfesteren (grunneier) seg 1.prioritets panterett i eiendommen med påstående bygninger for et beløp som tilsvarer 3 - tre - års festeavgift.
Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten i rett tid, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette eiendommen med påstående bebyggelse til tvangsauksjon.
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten. Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving av kontrakten skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre forpliktelser som er misligholdt innen en frist fastsatt av grunneieren.

4. For tomtens utnyttelse gjelder følgende regler:

Tomten skal bebygges i tråd med stadfestet reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. På eiendommen må det ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer hverken ved røyk, larm eller lukt. Uten grunneierens samtykke må det heller ikke drives forretningsvirksomhet på tomten.
Tomten må ikke utnyttes ved beplantning eller annet på en slik måte at det unødig sjenerer utsikten eller trivselen for naboer. Gjerde kan settes opp mellom de enkelte eiendommer i tråd med myndighetenes bestemmelser. Bortfester har intet ansvar for hverken oppføring eller vedlikehold av gjerde, men kan kreve at dette for sameiets bekostning oppføres mellom nærværende eiendom og de naboeiendommer han er eier til.

Om det er nødvendig må festeren finne seg i at det føres stikkledninger over tomten overensstemmende med de regler som er fastsatt av Bærum kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24135/100
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 09:16

5. Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn i ordentlig stand. I tilfelle brann er festeren forpliktet til så snart som mulig å gjenoppføre nedbrent eller utbedre skadet bygning, med mindre grunneier samtykker i at dette ikke skjer.

6. Fra festekontraktens inngåelse utreder fester alle skatter, avgifter og andre byrder, samt eventuelle andre omkostninger på den eiendom han fester.

7. Om den festede eiendom eller deler av denne av offentlig myndighet kreves avstått til veigrunn eller annet, tilfaller erstatningen grunneieren, dog således at avgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte areal. Om det kommer til utbetaling av erstatning i forbindelse med overføring av kraft- eller telefonledninger, vann- og kloakkledninger eller lignende, tilfaller denne billighetserstatning festeren.

8. Festeren kan fritt overdra festekontrakten om dette skjer sammen med bygninger som er oppført på eiendommen. Likeledes har festeren adgang til fritt å pantsette festeretten sammen med de på eiendommen oppførte bygninger.

9. Festeren har besiktiget tomten og fester denne i den stand den i dag befinner seg. Grunneier overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Likeledes har festeren gjort seg kjent med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og området rundt, samt de restriksjoner myndighetene har satt i forbindelse med utbyggingen. Grunneier kan ikke komme i erstatningsansvar overfor festeren om denne ikke får utnytte tomten slik han har tenkt.

10. Grunneier er ansvarlig for at eventuelle pengeheftelser blir slettet på nærværende parsell så snart kontrakten er underskrevet, og senest når denne skal tinglyses.

11. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne kontrakt. Dette gjelder også for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr o.a.

Nærværende festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier/bortfester og festeren beholder ett eksemplar hver.
Festekontrakten skal tinglyses.
Bortfester er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig eller som grunnlag for noen av ektefellenes næring.

Bærum, den 24.1991

Som grunneier/bortfester: Som fester:

Gunnar Normann

Hjemmelshavers samtykke:

Jahn Knapstad (iflg. flm.)
Advokat

Det bekreftes at ovennevnte parter og advokat Jahn Knapstad har undertegnet denne festekontrakt og at de er over 18 år.

Riktig kopi bekreftes:
ADVOKAT PER FOSEID
3470 Slemmestad
Tlf. 03 - 28 25 65

VEDTEKTER
Kalvegrenda huseierforening

Med endringer vedtatt på generalforsamling 20. mars 2024.

NAVN OG MEDLEMMER

§ 1 Huseierforeningens navn er Kalvegrenda Huseierforening.

§ 2 Foreningens medlemmer er eierne av leiligheter på de enkelte parseller som er utskilt fra grn. 46 brn. 174 i Bærum kommune. Samtlige eiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

FORMÅL

§ 3 Huseierforeningens formål er drift av de fellesarealer og anlegg (unntatt garasjeanlegget) som tilhører eierne (jfr. § 2), og dessuten å fremme felles interesser.

Foreningen skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggene som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

EIERNES EKSKLUSIVE RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 4a Eieren har eksklusiv råderett over sin festede eiendom. Eieren har rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut sammen med boligen som har eget brn.

b Eier er pliktig å varsle styret om salg av leilighet til ny eier innen tre dager etter at salget har funnet sted.

c For eiernes plikter henvises det til kjøpekontraktens § 6.

KONTINGENT

§ 5a De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se §18).

b Ved overdragelse av leilighet i Kalvegrenda huseierforening, har styret rett til å innkreve eierskiftegebyr. Eierskiftegebyret fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

C Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av styret. Godtgjørelsen vil være ulik for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.

§ 6 Foreningen skal ledes av et styre på minst fem medlemmer, samt ett varamedlem. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen. Styret skal minimum bestå av styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen. For å sitte i styret må man ha gjort opp sine økonomiske forpliktelser til foreningen, samt ikke ha noen pågående uoverensstemmelser med foreningen.

Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.

§ 7 Styrets leder og kasserer har fullmakt til å disponere foreningens bankkonti for å effektuere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8 Styret skal føre tilsyn med at foreningens formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet av eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret.

Styret fremlegger forslag til retningslinjer på generalforsamlingen

§ 9 Styret står for den daglige drift. Styremøter avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 17).

§ 10 Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsen fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

STEMMERETT

§ 11 Eierne av de enkelte leiligheter på parsell utskilt fra gnr. 46 bnr. 174 har en stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller (jfr. § 2) i foreningen skriftlig fullmakt til å stemme for seg på generalforsamlingen.

FREMLEIE/UTLEIE

§ 12 Eventuell fremleie/utleie er foreningen uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietaker opptrer i henhold til foreningens vedtekter.

VALGKOMITÉ

§ 13 Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av tre medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre og varamenn på neste års generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

§14 Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 1. april. Innkallelse til generalforsamling skal sendes skriftlig med minst fire ukers varsel til samtlige huseiere. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. Godkjennelse av dagsorden.
2. Årsberetning.
3. Regnskap og budsjett m/fastsettelse av fellesutgifter.
4. Valg:
   a. Styrets medlemmer og varamedlemmer.
   b. Valgkomité
5. Eventuelt.

Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. Eventuelt, må være styret i hender minst tre uker før generalforsamlingen.

§ 15 Forslag til endringer i foreningens vedtekter skal sendes styret minst tre uker før generalforsamlingen. Styret skal distribuere eventuelle endringsforslag til samtlige eiere med sin innstilling senest 14 dager før generalforsamlingen.

§ 16 Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/4 av eierne er representert.

FELLESMØTER

§ 17 Dersom styret, eller minst 1/3 av foreningens medlemmer ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 16).

ÅRSBERETNING, REGNSKAP OG BUDSJETT

§ 18 Sammen med innkallelse til generalforsamling skal styret distribuere forslag til budsjett for kommende driftsår (følger kalenderåret), samt årsberetning og regnskap for foregående driftsår.

PARKERINGSFORHOLD PÅ FELTET

§ 19 Parkering på feltet skal skje innenfor de opparbeidede eller oppmerkede biloppstillingsplasser.

Kjøretøy som er feilparkert risikerer bøtelegging av det parkeringsselskapet huseierforeningen til enhver tid har inngått avtale med.

Kostnader som måtte påløpe på grunn av feilparkering av kjøretøy vil bli fakturert eieren av kjøretøyet, eksempelvis ekstra kostnader ved fjerning av avfall dersom feilparkering har hindret renovasjon i å utføre jobben sin.

§ 20 Feltets snuplasser (etter skilting) skal ikke benyttes som oppstillingsplasser. Dersom dette skjer, trer vedtektenes §20 inn.

§ 21 Feltets biloppstillingsplasser skal kun benyttes av biler. Traktorer, campingvogner, tilhengere og lignende er ikke tillatt. Biler som ikke er i jevnlig bruk, skal ikke stå på feltet. Med dette menes biler som blir stående lenger enn 4 uker uten å bli benyttet. Det er ikke tilstrekkelig å flytte bilen til en ny plass for å starte på en ny fireukers periode. Hensatte biler vil bli flyttet for eiers regning og risiko uten videre varsel. Det er mulig å melde fra til styreleder dersom man er borte i mer enn 4 uker, slik at bilen kan merkes og dermed slipper bøtelegging og borttauing.

HUSORDENSREGLER FOR KALVEGRENDA HUSEIERFORENING

Med endringer vedtatt av styret etter generalforsamling 20. mars 2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i huseierforeningen. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Husordensreglene er et supplement til huseierforeningens vedtekter.

Fellesarealer
Lekeapparatene skal kun brukes av barn i den aldersgruppe de er påtenkt. Foreldre må påse at barn ikke ødelegger trær og beplantning på huseierforeningens fellesarealer. Unngå snarveier gjennom beplantede arealer. Hundeeiere må plukke opp etter hunden sin.

Renovasjon
Avfall skal kun kastes i egnet søppeldunk/container eller i utsatt container i forbindelse med dugnader ol. Husk kildesortering. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealer. Dersom container er full skal det ikke settes avfall ved siden av containeren, benytt en av de andre containerne.

Nattero og støy
Det skal være nattero mellom klokken 23 og 07. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme sjenerende støy (musikk, boring, hamring) som kan være til sjenanse for naboer. Gi beskjed til dine nærmeste naboer dersom du skal holde fest, pusse opp eller lignende. Gjentakende støyende aktiviteter (trampolinehopping, ballspill osv.) som kan være urimelig eller unødvendig ulempe for naboen (jmf. Grannelova) må begrenses. Helligdagsloven gjelder på søndager og helligdager.

Lading av el-bil
Lading av el-bil uten godkjent ladeboks er ikke tillatt pga brannfare. Ladepunkt kan installeres på egen garasjeplass eller på egen parkering for de som har det. Ellers kan det lades på felles ladeplass.

Risting av tepper ol.
Tepper og lignende ristes slik at det ikke faller smuss ned på naboens balkong, grill, hagemøbler, bil eller lignende. Rist gjerne teppene i din egen hage.

Grilling/Røyking
Grilling og røyking skal ikke være til sjenanse for naboer, vis hensyn. Unngå grilling og røyking under naboens terrasse og soverom. Plasser grillen i hensiktsmessig avstand fra husvegg, slik at den er minst mulig til sjenanse for dine naboer.

Snømåking
Snø på tak er ikke den øverste leilighetens ansvar alene. Det er rimelig at denne snøen kan fordeles på begge sider av taket, slik at halvparten kan måkes ned på eiendommen til nederste leilighet. Dette gjelder også fra balkongene oppe. Ha en god dialog med naboen din.

Utvendig vedlikehold
Sørg for et utvendig vedlikehold av din leilighet og tomt, slik at den ikke skiller seg spesielt ut fra resten av huset du er del av. Dette gjelder blant annet maling av hus og gjerde, samt stell av hage og skråninger.

Hageavfall
Små mengder hageavfall (gress/ugress, løv, planteavfall) kan kastes på merkede områder mot Kirkerudbakken (ikke i Maria Terrasse). Større mengder, samt kvister og greiner må leveres på Isi. Dette er gratis. Husk at hageavfall genererer mer skadedyr på feltet (som rotter og grevling).

Fyrverkeri
På grunn av brannfare, skal fyrverkeri ikke sendes opp i Kalvegrenda Huseierforening. Huseierforeningen oppfordrer at raketter sendes opp fra dertil egnet sted, f.eks Kirkerudbakken. Alt avfall skal ryddes opp i etterkant.

Budsjett 2026

Kalvegrenda Huseierforening

	Budsjett 2026	Resultat 2025
Driftsresultat		
Driftsinntekter		
Salgsinntekter		
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	2 131 000,00	1 986 389,00
3210 Eierskiftegebyr	25 200,00	16 800,00
Salgsinntekter	**2 156 200,00**	**2 003 189,00**
Annen driftsinntekt		
3660 Inntekter lading	55 735,00	55 735,00
3900 Annen driftsrelatert inntekt		5 531,00
Driftsinntekter	**2 211 935,00**	**2 064 455,00**
Driftskostnader		
Varekostnad		
4000 Forsikringer	500 000,00	412 114,00
4020 Snørydding/strøing/gressklipping	200 000,00	288 338,00
4040 Vedlikehold fellesarealer	1 685 000,00	22 105,00
4050 Gatebelysning	50 000,00	34 045,00
4065 Renovasjon	530 000,00	529 104,00
4070 Renhold Avfallssystem	51 600,00	14 446,00
4080 Lekeplass/utstyr	5 000,00	2 535,00
4085 Ladeanlegg EL-biler	24 000,00	19 473,00
Varekostnad	**3 045 600,00**	**1 322 160,00**
Lønnskostnad		
5000 Lønn til ansatte	30 000,00	30 000,00
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	120 000,00	114 500,00
5400 Arbeidsgiveravgift	24 000,00	20 374,00
Lønnskostnad	**174 000,00**	**164 874,00**
Annen driftskostnad		
6420 Leie datasystemer	20 000,00	16 131,00
6510 Håndverktøy	10 000,00	9 647,00
6600 Containerleie/tømming	48 000,00	44 746,00
6610 Dugnad	12 000,00	14 145,00
6705 Honorar regnskap	50 000,00	36 953,00
6810 Data/EDB-kostnad	17 000,00	16 728,00
7500 Forsikringspremie	-12 000,00	12 000,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	30 000,00	17 145,00
7830 Konstaterte tap på fordringer	1 000,00	770,00
Annen driftskostnad	**176 000,00**	**168 265,00**
Driftskostnader	**3 395 600,00**	**1 655 299,00**
Driftsresultat	**-1 183 665,00**	**409 156,00**
Finansinntekter og finanskostnader		

Annen finansinntekt		
8050 Annen renteinntekt	30 000,00	62 837,00
Annen finansinntekt	**30 000,00**	**62 837,00**
Finansinntekter	**30 000,00**	**62 837,00**
Annen finanskostnad		
8150 Annen rentekostnad		
Annen finanskostnad		
Finanskostnader		
Netto finansresultat	**30 000,00**	**62 837,00**
Ordinært resultat	**-1 153 665,00**	**471 993,00**
Årsresultat	**-1 153 665,00**	**471 993,00**

Resultatregnskap 2025

Kalvegrenda Huseierforening

	2025	2024	
		Periode	Endring
Driftsresultat			
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	kr 1 986 389,00	kr 1 855 184,00	kr 131 205,00
3210 Eierskiftegebyr	kr 16 800,00	kr 14 700,00	kr 2 100,00
Salgsinntekter	**kr 2 003 189,00**	**kr 1 869 884,00**	**kr 133 305,00**
3660 Inntekter lading	kr 55 735,00	kr 37 949,00	kr 17 786,00
3900 Annen driftsrelatert inntekt	kr 5 531,00	kr 35,00	kr 5 496,00
Annen driftsinntekt	**kr 61 266,00**	**kr 37 984,00**	**kr 23 281,00**
Driftsinntekter	**kr 2 064 455,00**	**kr 1 907 868,00**	**kr 156 586,00**
4000 Forsikringer	kr 412 114,00	kr 413 851,00	kr -1 737,00
4020 Snørydding/straing/gressklipping	kr 288 338,00	kr 209 773,00	kr 78 565,00
4040 Vedlikehold fellesarealer	kr 22 105,00	kr 68 226,00	kr -46 121,00
4050 Gatebelysning	kr 34 045,00	kr 52 404,00	kr -18 359,00
4065 Renovasjon	kr 529 104,00	kr 426 353,00	kr 102 752,00
4070 Renhold Avfallssystem	kr 14 446,00	kr 41 889,00	kr -27 442,00
4080 Lekeplass/utstyr	kr 2 535,00		kr 2 535,00
4085 Ladeanlegg EL-biler	kr 19 473,00	kr 35 836,00	kr -16 363,00
Varekostnad	**kr 1 322 161,00**	**kr 1 248 332,00**	**kr 73 829,00**
5000 Lønn til ansatte	kr 30 000,00	kr 30 000,00	
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	kr 114 500,00	kr 107 000,00	kr 7 500,00
5400 Arbeidsgiveravgift	kr 20 374,00	kr 19 317,00	kr 1 058,00
Lønnskostnad	**kr 164 874,00**	**kr 156 317,00**	**kr 8 558,00**
6420 Leie datasystemer	kr 16 131,00	kr 13 065,00	kr 3 067,00
6510 Håndverktøy	kr 9 647,00	kr 11 212,00	kr -1 565,00
6550 Driftsmateriale		kr 9 170,00	kr -9 170,00
6560 Rekvisita		kr 709,00	kr -709,00
6600 Containerleie/tømming	kr 44 746,00	kr 52 714,00	kr -7 968,00
6610 Dugnad	kr 14 145,00	kr 4 921,00	kr 9 223,00
6630 Kostnader garasjeanlegg		kr 1 800,00	kr -1 800,00
6705 Honorar regnskap	kr 36 953,00	kr 51 145,00	kr -14 192,00
6790 Annen fremmed tjeneste	kr 3 450,00		kr 3 450,00
6800 Kontorrekvisita		kr 27,00	kr -27,00
6810 Data/EDB-kostnad	kr 16 728,00	kr 16 480,00	kr 248,00
6890 Annen kontorkostnad		kr 1 598,00	kr -1 598,00
6900 Telefon	kr 1 415,00	kr 5 739,00	kr -4 325,00
7320 Reklamekostnad	kr 369,00	kr 369,00	
7360 Representasjon, ikke fradragsberettiget		kr 5 614,00	kr -5 614,00
7420 Gave, fradragsberettiget	kr 566,00		kr 566,00
7500 Forsikringspremie	kr 12 000,00		kr 12 000,00
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	kr 4 416,00		kr 4 416,00
7740 Øredifferanser	kr 3,00	kr	kr 3,00
7770 Bank og kortgebyrer	kr 2 121,00	kr 262,00	kr 1 859,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	kr 17 145,00	kr 4 069,00	kr 13 076,00
7791 Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	kr 120,00	kr 149,00	kr -29,00
7830 Konstaterte tap på fordringer	kr 770,00	kr 3 533,00	kr -2 763,00
Annen driftskostnad	**kr 180 726,00**	**kr 182 576,00**	**kr -1 850,00**
Driftskostnader	**kr 1 667 761,00**	**kr 1 587 225,00**	**kr 80 536,00**
Driftsresultat	**kr 396 693,00**	**kr 320 643,00**	**kr 76 050,00**
Finansinntekter og finanskostnader			
8050 Annen renteinntekt	kr 62 837,00	kr 40 711,00	kr 22 126,00
Annen finansinntekt	**kr 62 837,00**	**kr 40 711,00**	**kr 22 126,00**
Finansinntekter	**kr 62 837,00**	**kr 40 711,00**	**kr 22 126,00**
Netto finansresultat	**kr 62 837,00**	**kr 40 711,00**	**kr 22 126,00**
Ordinært resultat før skattekostnad	**kr 459 530,00**	**kr 361 354,00**	**kr 98 176,00**
Ordinært resultat	**kr 459 530,00**	**kr 361 354,00**	**kr 98 176,00**
Årsresultat	**kr 459 530,00**	**kr 361 354,00**	**kr 98 176,00**

1902080008BKO270421

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

SVINGEN LIV, BRENDENGEN EGIL
KALVELØKKA 17

1313 VØYENENGA

FERDIGATTEST

Jnr. 91-2118

Adresse: KALVELØKKA 17

Gnr: 46 Bnr: 178	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	26.10.92
Arbeidets art:	UTVIDELSE AV BALKONG
Byggherre:	SVINGEN LIV, BRENDENGEN EGIL
Anmelder:	SVINGEN LIV, BRENDENGEN EGIL
Ansvarshavende:	SVINGEN LIV, BRENDENGEN EGIL

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 28/10-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

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.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

ØSTLANDSKE EIENDOM AS
POSTBOKS 297

1360 NESBRU

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1989-750, BILAG 129,
GNR 46, BNR 175, PNR 10 OG GNR 46, BNR 176, PNR 10 OG GNR 46, BNR 177, PNR 10 OG GNR 46, BNR 178, PNR 10

TILTAKSADRESSE:	NILS KIRKERUDSVEI, LIKE NR: 4A – 20A, 4B – 18 B, 24 – 46, ULIKE NR: 15 – 37, 41 OG 45 KALVELØKKA 4 – 10, 12 - 60 MARIE TERRASSE 9 – 31 KALVESTIEN 4 - 48
ARBEIDETS ART:	BOLIGER
TILTAKSHAVER:	TAMBURSTUEN, ODD
ANSVARLIG SØKER:	ØSTLANDSKE EIENDOM AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	ØSTLANDSKE EIENDOM AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 11.02.92 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet, og til vedtak om fyringsforbud av 06.02.98 og 29.04.98. Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende (ansvarlig utførende) om at manglene er rettet for eiendommene som nevnt over. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse.

Sandvika den 08.09.03

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Åse Eiterstraum
Saksbehandler

Kopi:

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

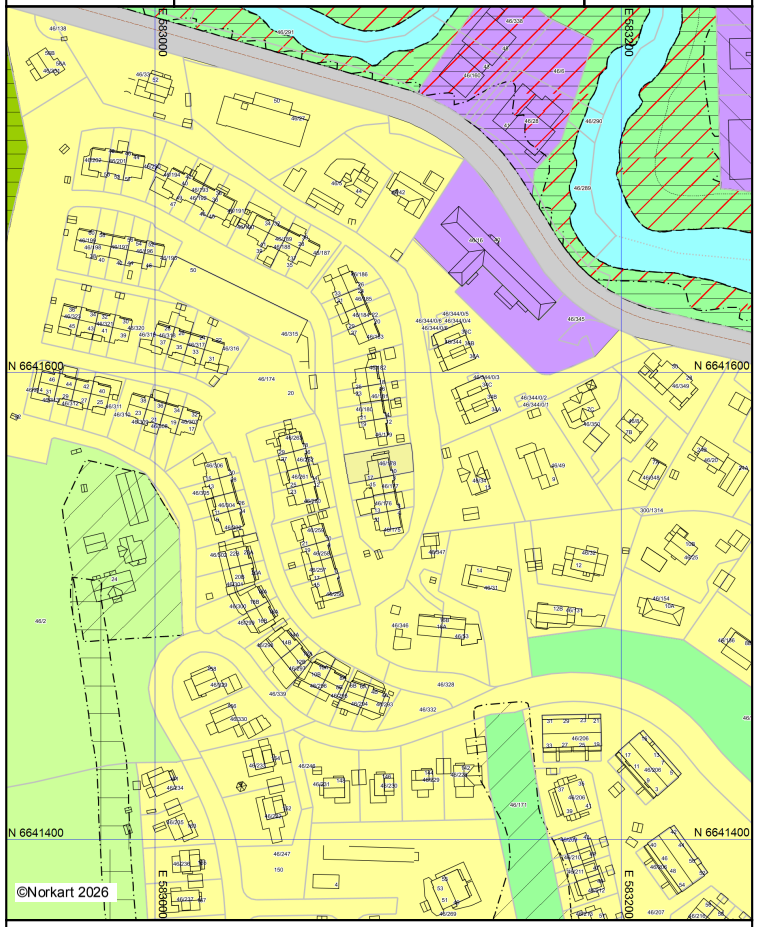
Bærum kommune

Kommuneplankart

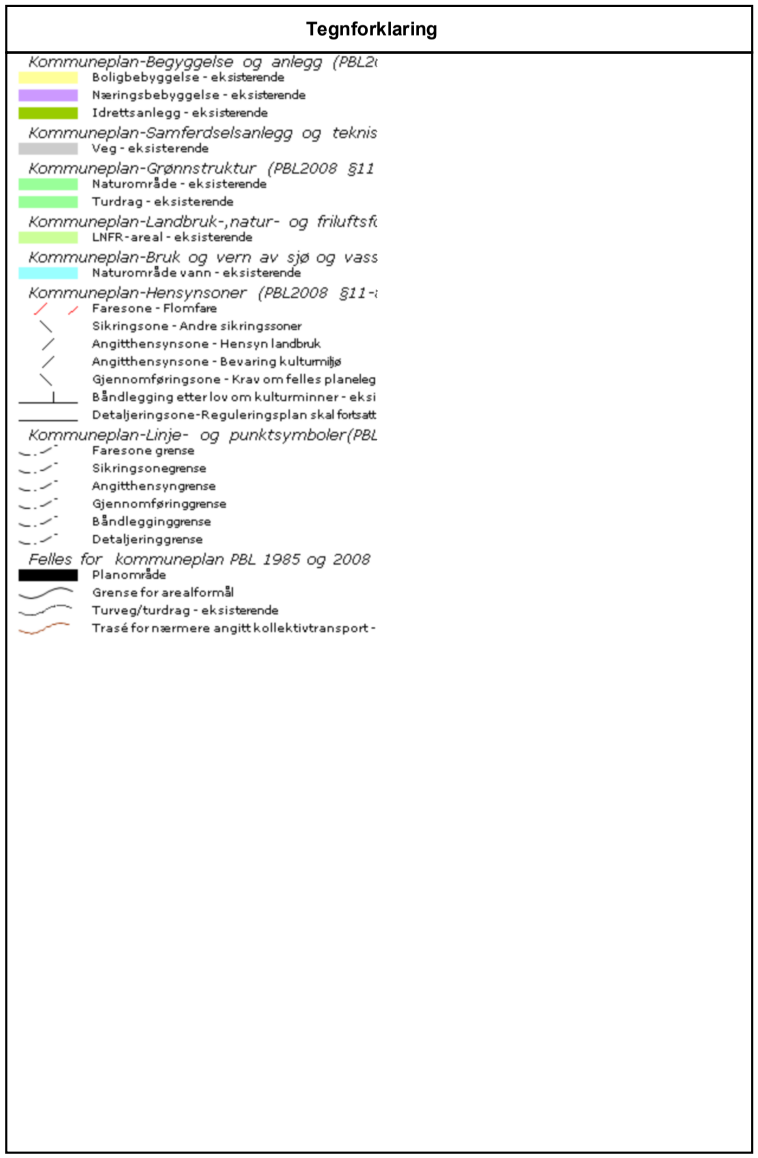
Eiendom: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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


Tegnforklaring
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Næringsbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - eksisterende
Turdrag - eksisterende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Naturområde vann - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Båndleggінggrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

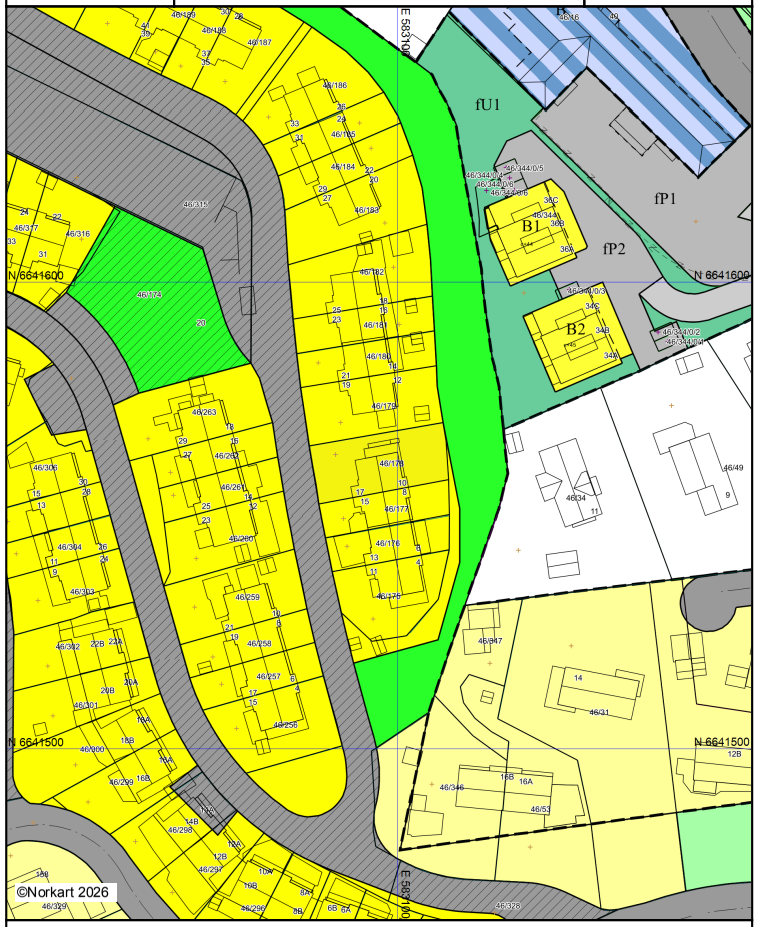
Bærum kommune

Plankart

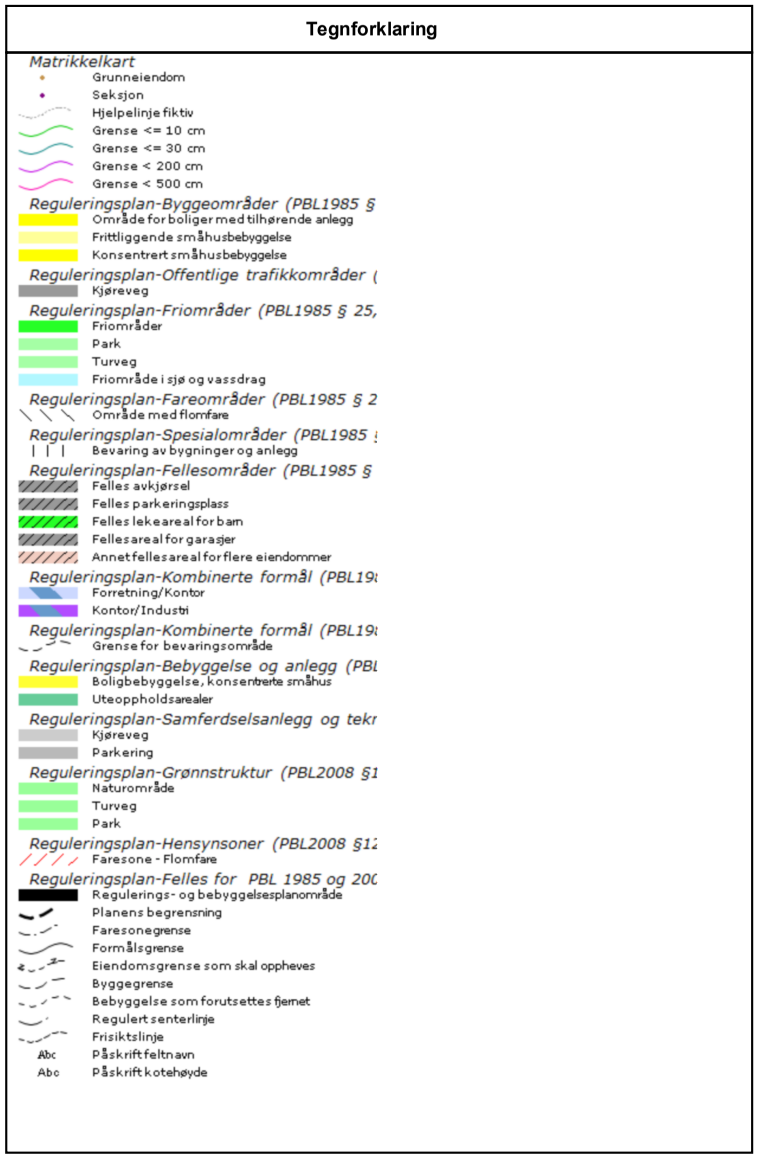
Eiendom: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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


Tegnforklaring
Matrikkelkart
Grunneiendom
Seksjon
Hjelpelinje fiktiv
Grense <= 10 cm
Grense <= 30 cm
Grense < 200 cm
Grense < 500 cm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Park
Turveg
Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med flomfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles areal for garasjer
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Forretning/Kontor
Kontor/Industri
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Uteoppholdsarealer
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Naturområde
Turveg
Park
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Abc
Påskrift feltnavn
Abc
Påskrift kotehøyde

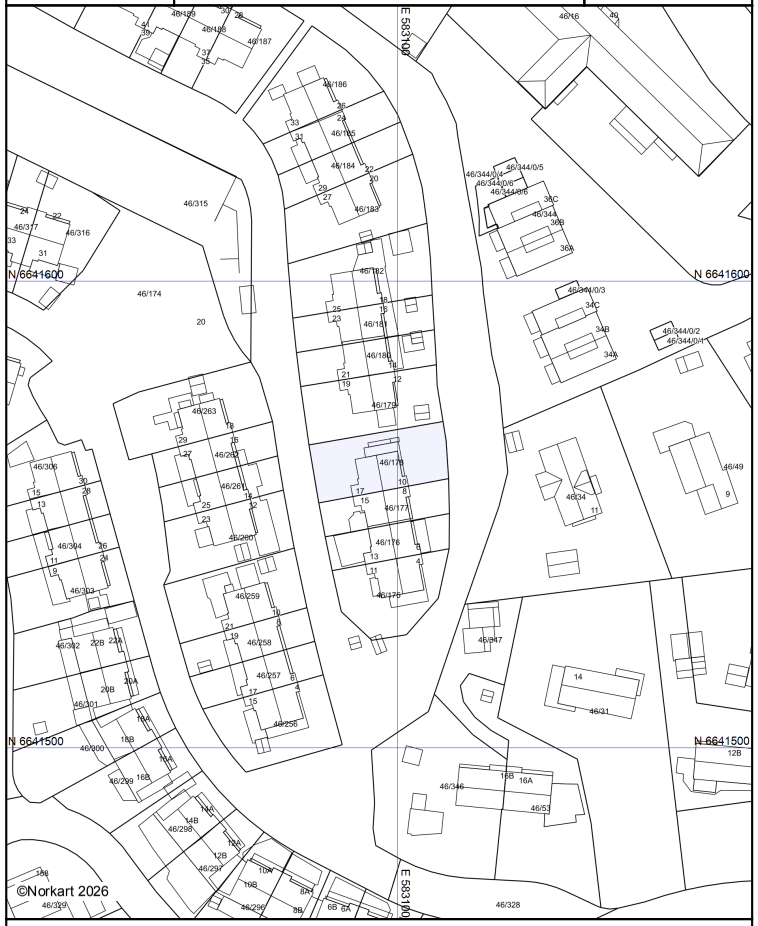
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

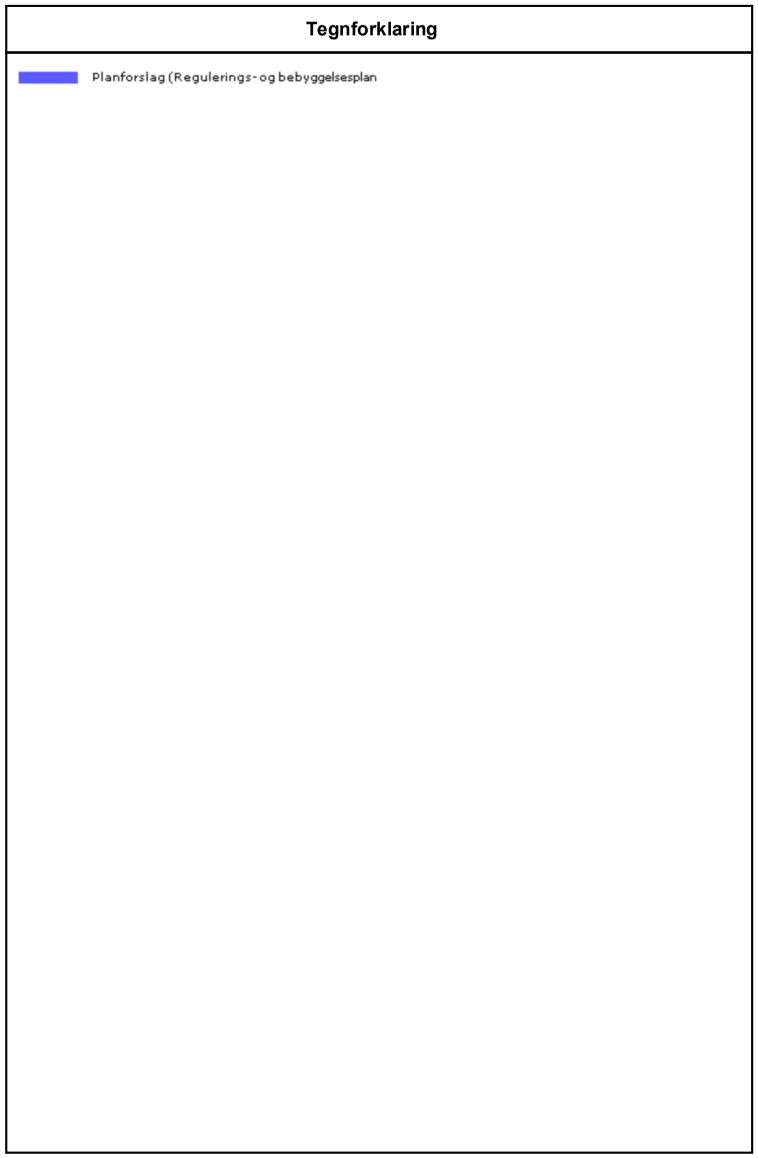
Eiendom: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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


Tegnforklaring
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

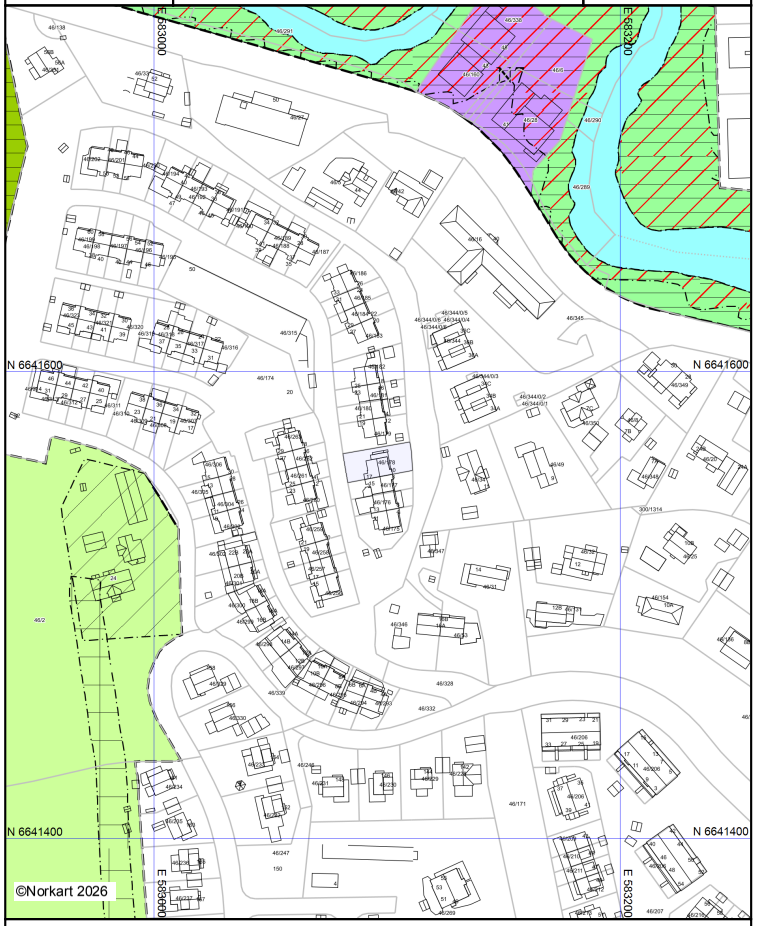
Bærum kommune

Kommunedelplan

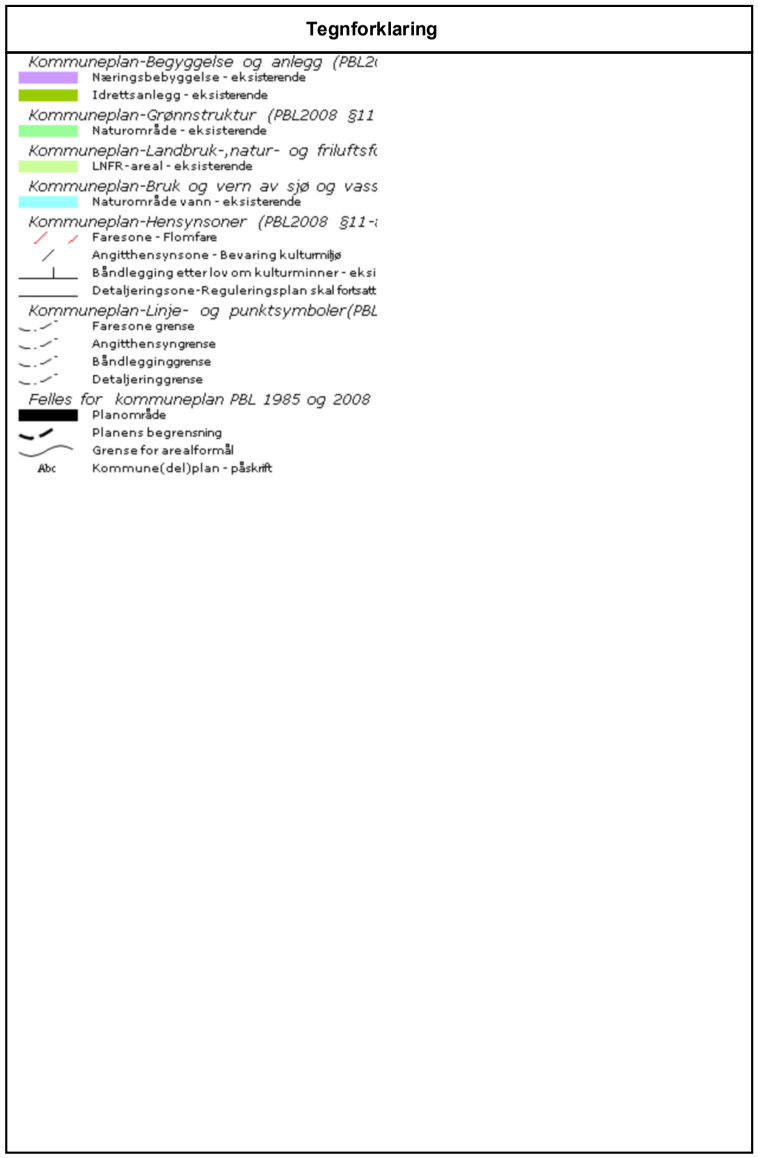
Eiendom: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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


Tegnforklaring
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Næringsbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - eksisterende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Naturområde vann - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc
Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



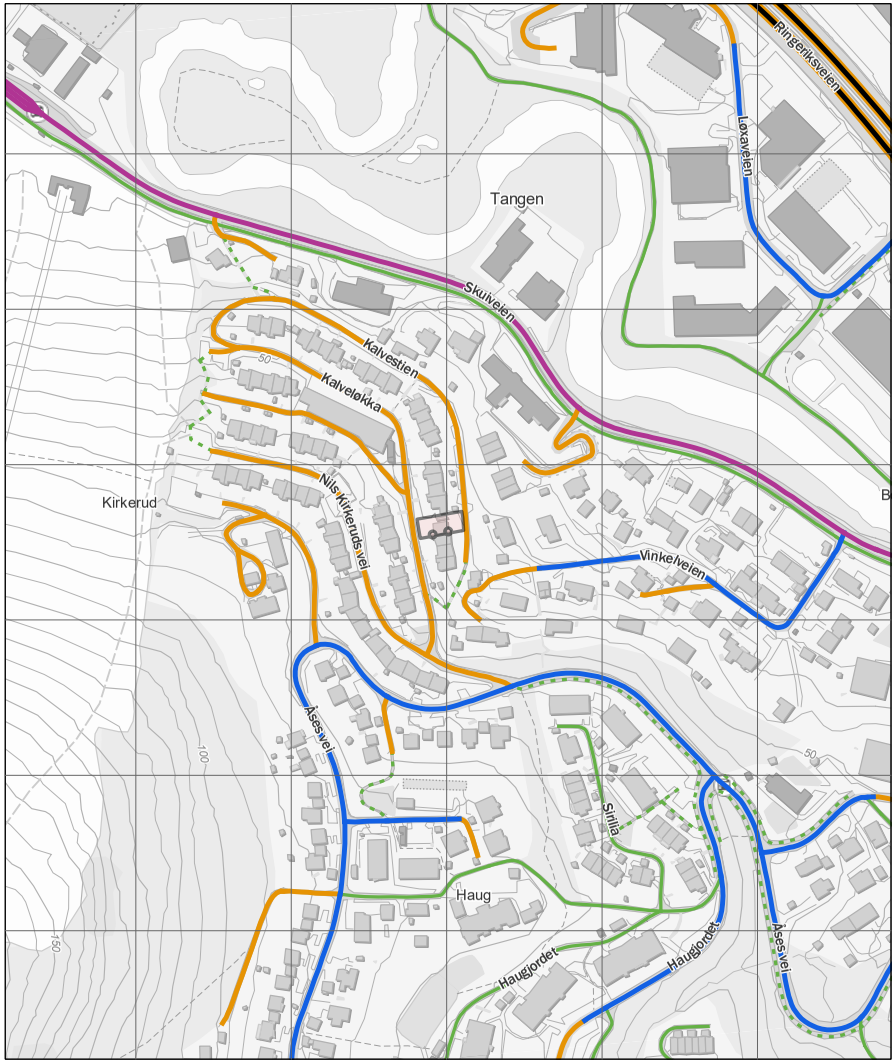
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/178/0/1
Adresse: Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/04/2026



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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 360 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer	**Delareal** 359 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KR1

Utskriftsdato: 01.04.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 996,22 kr
Vann	2 563,62 kr
Sum	**5 559,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	59 m2	39.80	1/1	0 %	2 348,29 kr	391,39 kr
Avløp etter areal	15%	59 m2	45.26	1/1	0 %	2 670,58 kr	445,10 kr
					Sum	**5 018,87 kr**	**836,49 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 46/178		
Utskriftsdato	01.04.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90302547 (Avgiftsadresse: Kalvestien 10)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 178, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kalvestien 10, gatenr 2467	**Grunnkrets:**	1618	Slependen-Tanum 18
(fra bruksenhet)	1339 Vøyenenga	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.04.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	60/180
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	359,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/46/178	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/46/178/0/1	0,0
			Mottaker	3201/46/178/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/178	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/178/0/1	0,0
			Mottaker	3201/46/178/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.04.1991	Avgiver	3201/46/178	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/46/178/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kalvestien 10	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	169,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	169,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.04.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18512327			Antall etasjer:	3

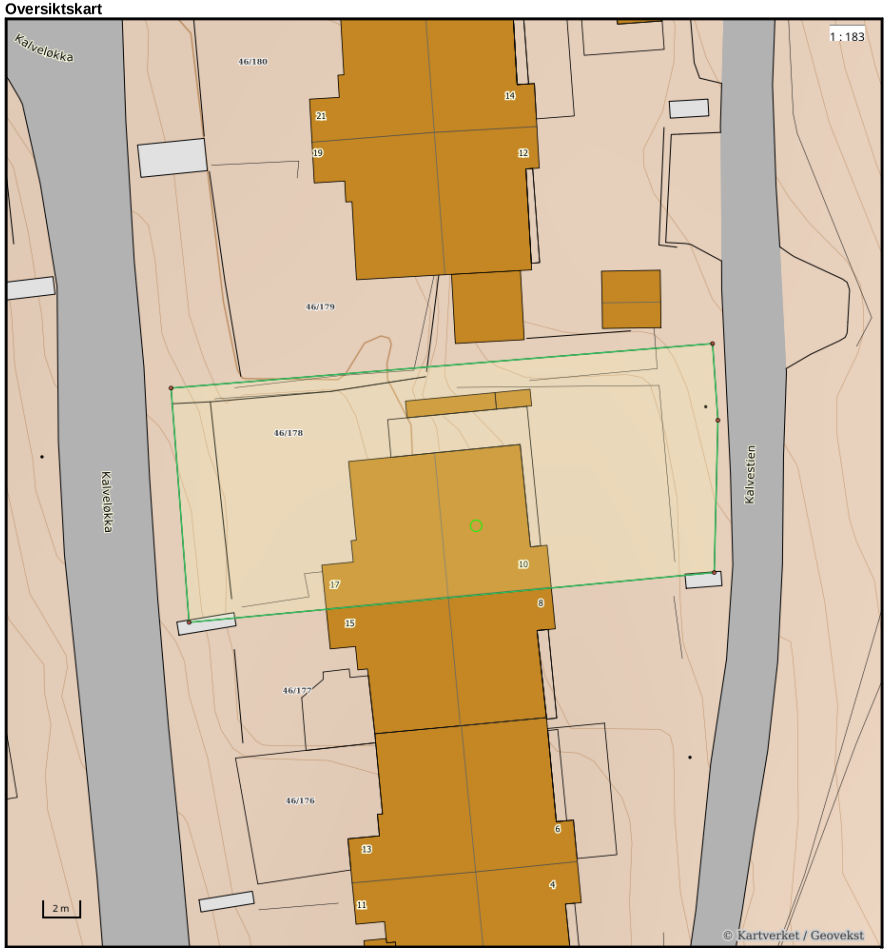
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0				
U02	1		55,0		55,0				
H01	1		59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

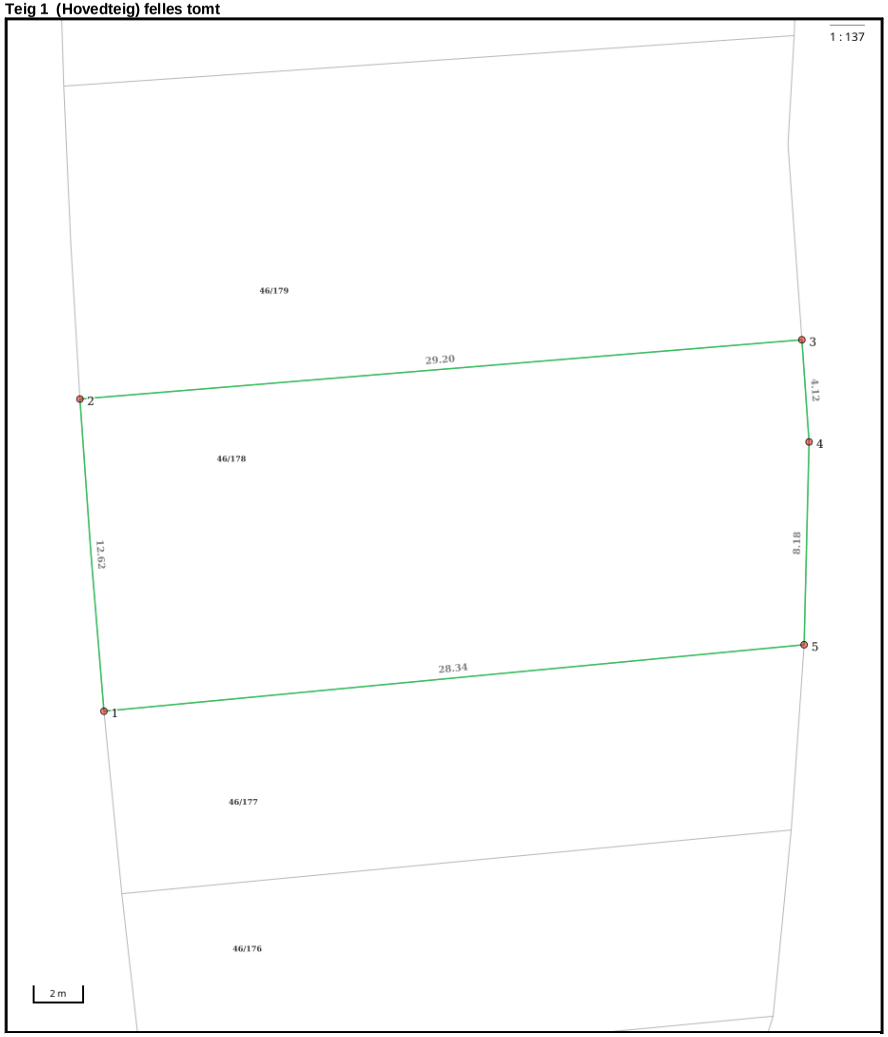


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 359,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 552,44	583 083,10	12,62m	Terrengmålt	13	496,53	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 564,88	583 080,99	29,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 569,89	583 109,76	4,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 565,82	583 110,42	8,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 557,66	583 110,96	28,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
Nedre Skøyen vei 18B H0104
0276 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 46 Bnr 178 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 116 788
Som sekundærbolig:	kr 4 467 153

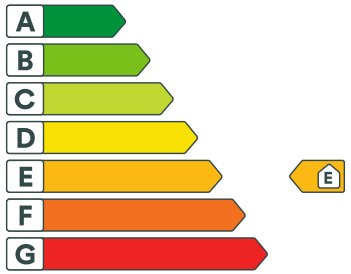
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest

E

Adresse **Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282215**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18512327**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 397 kWh**



Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA

Detaljering

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

Kalvestien 10, 1339 VØYENENGA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

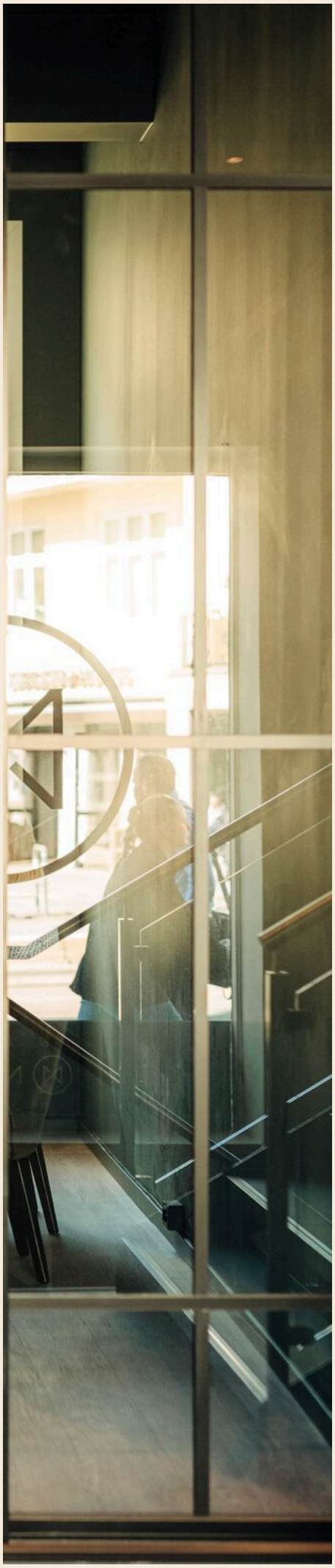
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

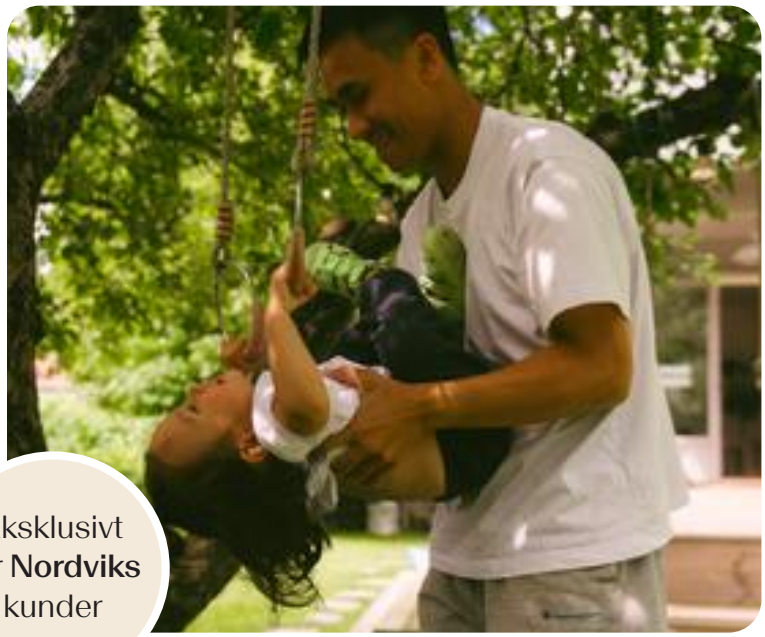


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalvestien 10 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 46, bnr 178, snr 1 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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