NORDVIK

Høvikveien 18C

3 soverom | 208 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Høvikveien 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
37	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026







Nøkkelinformasjon

Romslig & solrikt familiehjem i skjermet blindvei- Stor terrasse & dobbelgarasje- Nær skoler & barnehager

Prisantydning	**16 500 000,-**
Omkostninger	**413 880,-**
Totalpris	**16 913 880,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eiet**

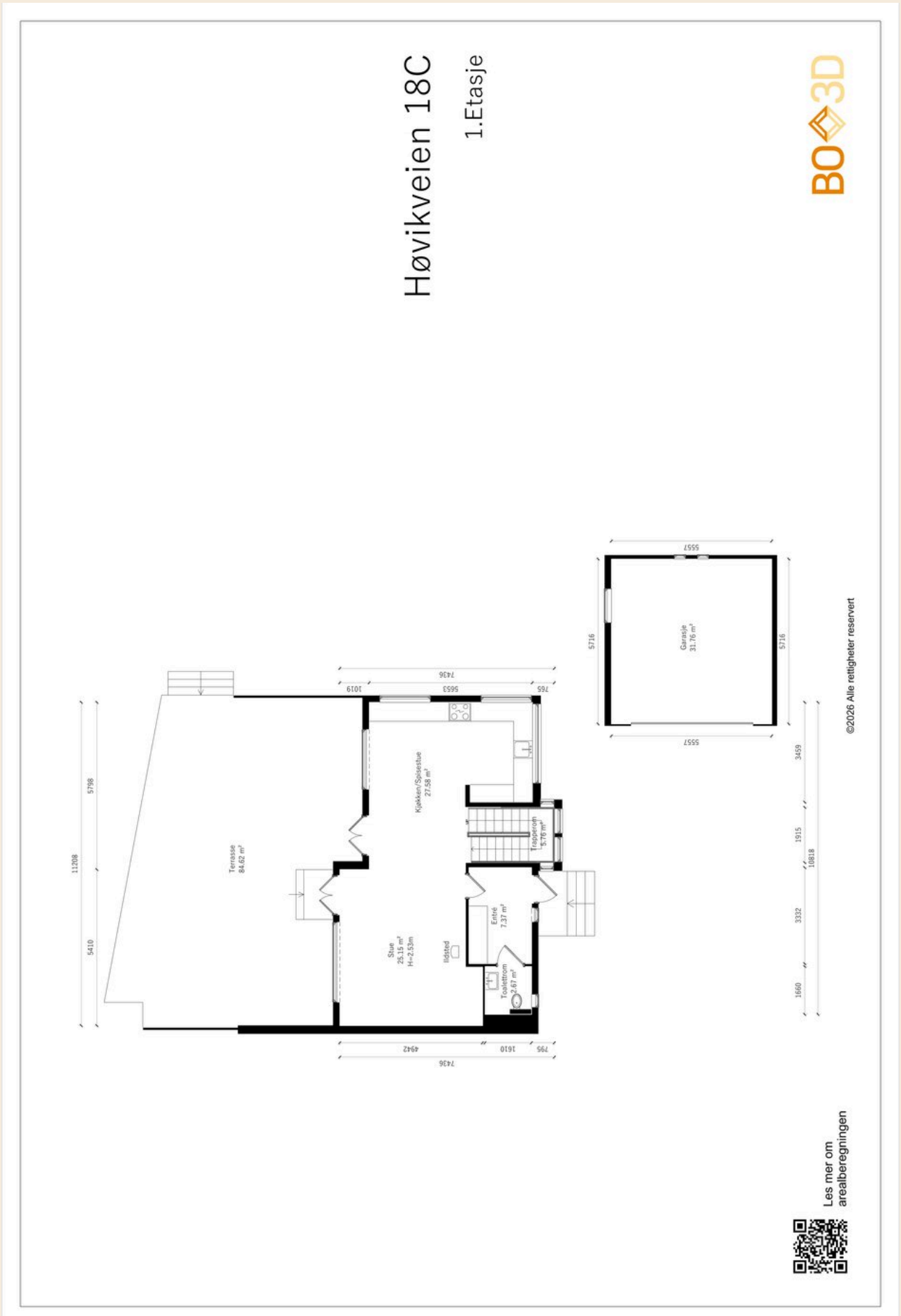
Kort fortalt

Velkommen til Høvikveien 18 C - Et hjem der funksjonalitet, plass og kvalitet møtes! Dette romslige familiehjemmet fra 2014 strekker seg over 3 etasjer og har blitt løpende vedlikeholdt. Skjermet i blindvei uten gjennomgangstrafikk, med kort gangvei til skoler, barnehager, dagligvare og kollektivtransport - Perfekt for barnefamilier eller de som ønsker fredelig bosituasjon uten å bo langt fra Oslo.

Høydepunkter:
Solrik beliggenhet i blindvei
Fleksibel & funksjonell planløsning
Terrasse på ca. 85 m² i slitesterkt Kebony
Sol fra tidlig ettermiddag og utover kvelden
Sosialt kjøkken m/fronter fra Poggenpohl
Luftige oppholdsrom + tidsriktige overflater
2 bad + WC + vaskerom
Peis
Dobbelgarasje
Buss + barnehage (200m)
Trygg vei til både barne- og ungdomsskole (400m)

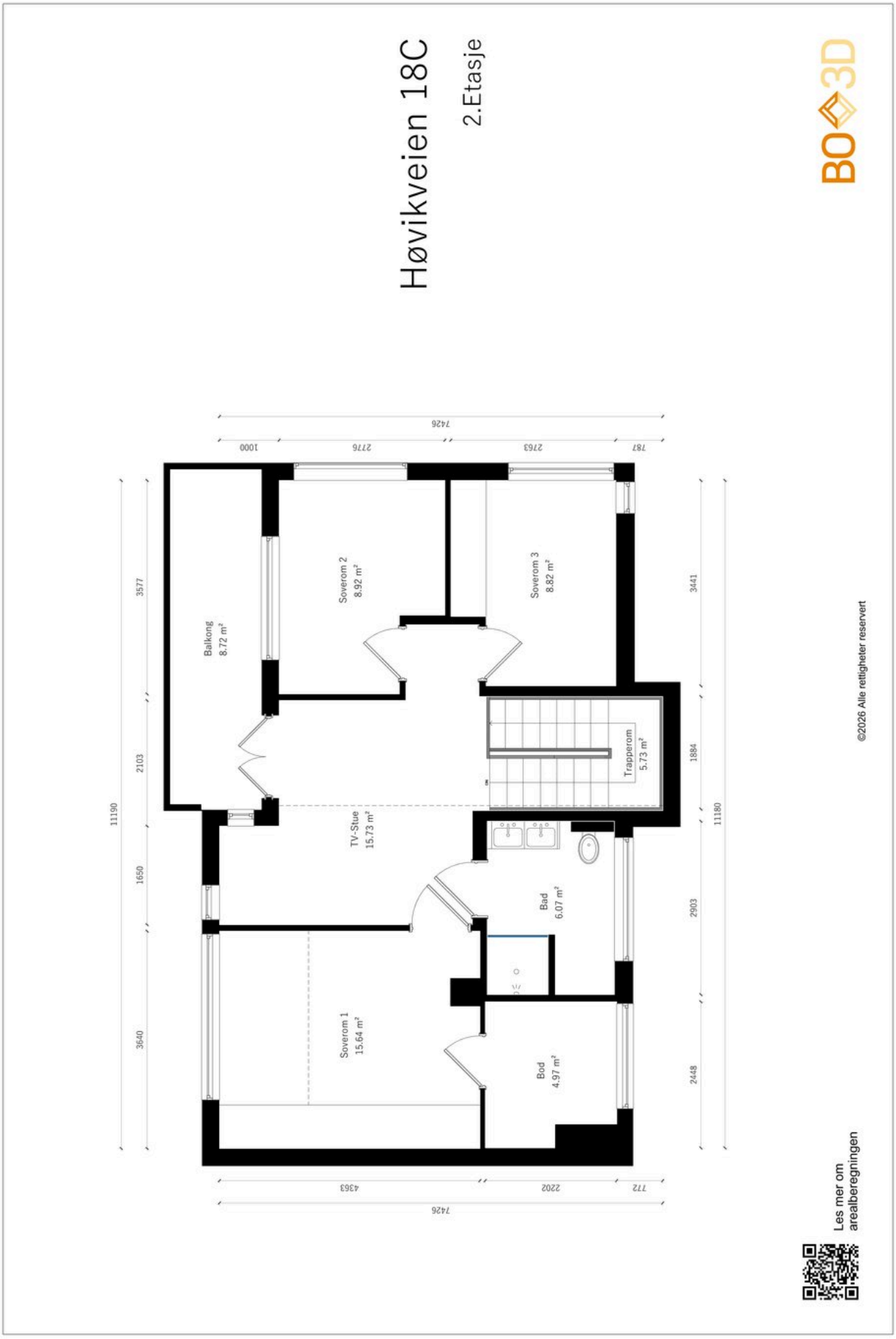
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



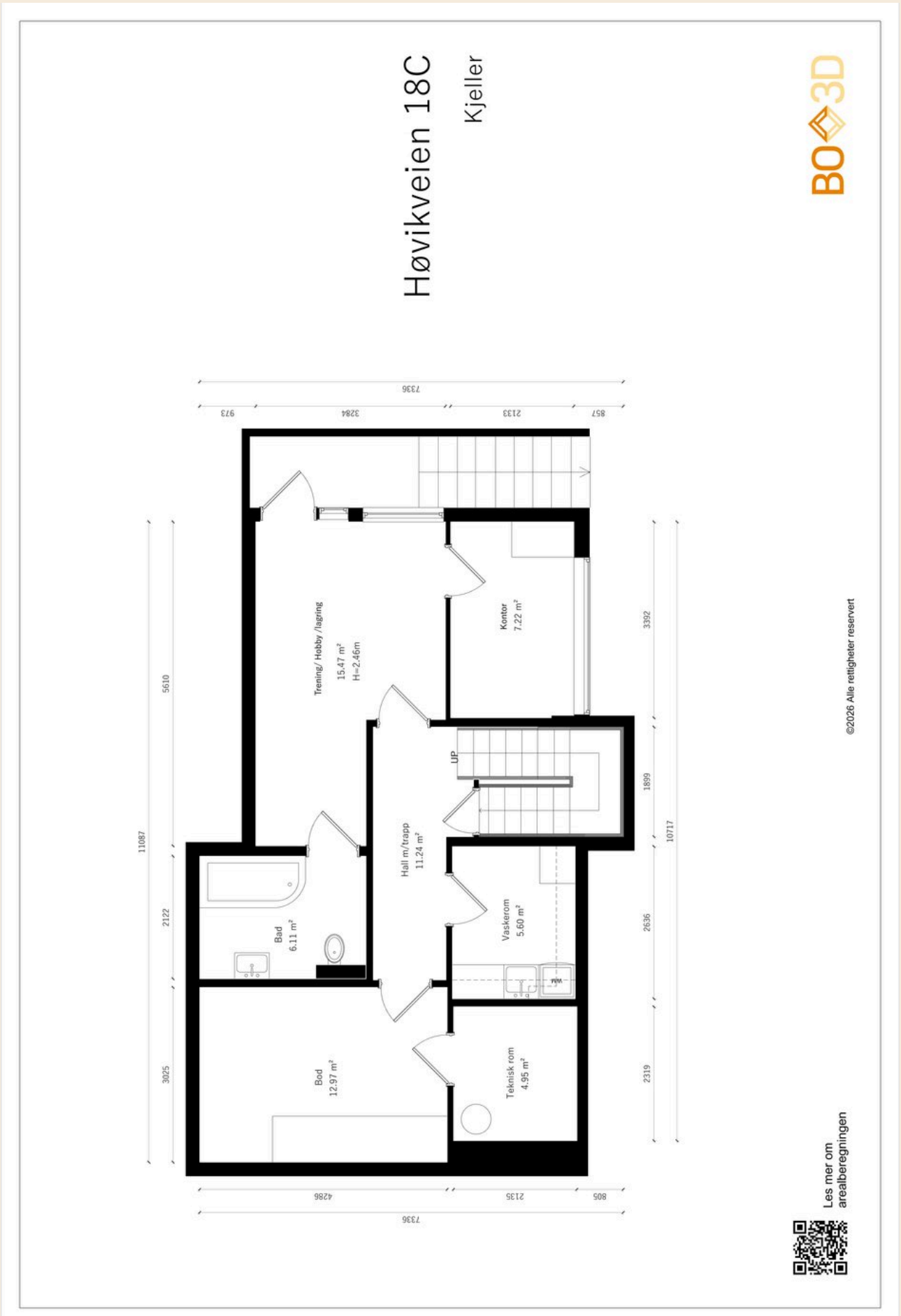
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm
























NEW YORK















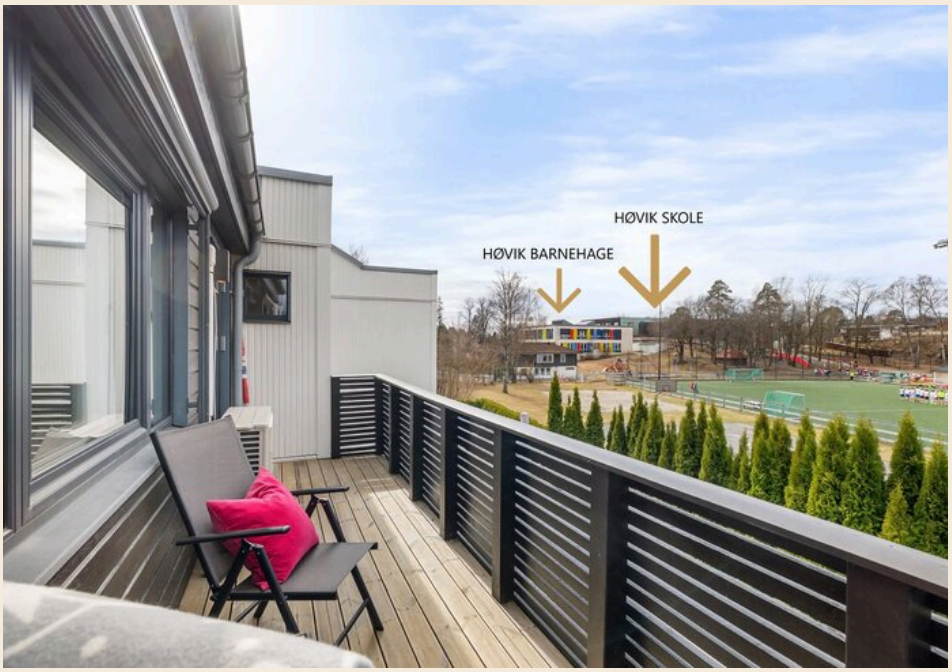



BROOKLYN
NO LEFT TURN
MANHATTAN
PIZZA
PENN STATION
NEW YORK CITY LIGHTS
UPPER EAST SIDE
ONE WAY


Miele






HØVIK SKOLE
HØVIK BARNEHAGE

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
56-0085/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høvikveien 18C, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 457, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Arild Bakås
Hanne Sætherø

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 580,- (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
2014

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 208 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 94 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Entré, hobby/ trening / lagringsrom, kontor, kott, bod, vaskerom, teknisk rom, bad og hall m/trapp.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré / vindfang, kjøkken/ spisestue, stue, toalettrom og hall m/trapp.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp og tv-stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og innholdsrik familiebolig med svært solrike uteområder i Høvikveien - et etablert, trygt og etterspurt boligområde vest for Oslo. Her bor man med kort gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, idrettstilbud, trygg vei til skoler og barnehager, samt Ballerud Golf med akebakke på vinterstid - Perfekt for barnefamilier eller for dem som ønsker en mer tilbaketrukket bosituasjon uten å bo langt unna byen.

Skjermet til i andre rekke og uten gjennomgangstrafikk (tilgang via blindvei) ligger denne herligheten, som strekker seg over 3 etasjer med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert med fokus på funksjonalitet, teknisk kvalitet og lavt fremtidig vedlikeholdsbehov. Hele boligen er nylig malt utvendig med Jotun Nordic Extreme, og i samme forbindelse ble det gjennomført fuktmålinger samt utskifting av kledning der det var behov - noe som gir et godt og forutsigbart vedlikeholdsgrunnlag i mange år fremover. Det er installert spesialtilpasset elektrisk solskjerming på solvendte vinduer, som skygger godt mot solrike dager. Første etasje ble pusset opp under pandemien, med malte vegger og tak samt oppgraderte overflater som gir et lyst og tidsriktig uttrykk. I første etasje finnes entré, toalettrom, hall med trapp, åpen stue-

spisestue samt kjøkkenløsning (Poggenpohl) med god plass til både matlaging og sosialt samvær. Andre etasje består av hall med trapp, bad og tre soverom (hvorav hovedsoverommet har eget walk-in-closet. På Walkin ligger det opplegg til rør slik at det går an å lage et ekstra bad istedenfor dagens bruksområde), samt Tv- stue- perfekt for barna i huset. Det er også mulig å gjøre om TV-stue i 2. etg til 4. soverom ved å sette opp en lettvegg. Kjelleren har både innvendig og utvendig adkomst, noe som gir gode forutsetninger for flere bruksområder. Selger opplyser at det er tilrettelagt for en eventuell hybeldel, med blant annet ekstra stikkontakter, komfyrvakt på vegg og rørtilkoblinger for et mulig kjøkken. Kjelleretasjen inneholder hobby/ trening / lagringsrom, vaskerom, bad, teknisk rom, bod, kontor og kott under trapp, som til sammen gir gode oppbevarings- og bruksmuligheter. Den romslige boden og det praktiske kottet under trappen bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. To rom som i dag benyttes som kjellerstue (hobby/ trening / lagringsrom) og soverom(kontor) illustrerer på en god måte boligens fleksibilitet, og viser hvordan arealene kan tilpasses ulike behov – enten det er som hjemmekontor, «ungdomsavdeling» eller gjester. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rom benyttet som kjellerstue og kontor benyttet som soverom i kjeller ikke er godkjent for varig opphold.

Tomten er flat, solrik og pent opparbeidet med gressplen, hekk og annen beplantning. Asfaltert gårdsplass. Trappen ved inngangspartiet som er oppført i vedlikeholdsfritt kompositttmateriale og uteområdet som oppført med en kommunalt godkjent støttemur, bidrar til å skape et større, mer harmonisk og lettstelt uteareal. Uteområdet har meget gode solforhold gjennom hele dagen og langt utover kvelden. Morgensolen kan man nyte med en kaffekopp på trappen på forsiden. Fra stue/ kjøkken i første etasje er det adkomst til en terrasse som imponerer og fungerer som en naturlig forlengelse av boligen. Den lekre terrassen på 85 m² ble oppført for under tre år siden i solide og vedlikeholdsvennlige kvalitetsmaterialer (glatt kebony). Her er det god plass til sittegruppe, spisebord, solstoler og grill.

Parkeringen skjer i stor dobbelgarasje med plass til to biler. Her er det også to store hemser som gir godt med lagringsmuligheter.

Dette er alt i alt et moderne og gjennomført hjem med fleksible løsninger og en lun atmosfære, hvor man vil trives fra første stund.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

1. etasje:
Entré / vindfang, kjøkken/ spisestue, stue, toalettrom og hall m/trapp.

2. etasje:
Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp og tv-stue.

Kjeller:
Entré, kjellerstue (ikke bruksendret), kontor, kott, bod, vaskerom, teknisk rom, bad og hall m/trapp.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré /vindfang:
Velkommen inn til en lys og innbydende entré med fliselagt gulv og downligts i himling, noe som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Ytterklær og sko kan plasseres pent i romslig skyvedørsgarderobe. Ellers godt med plass til knaggerekke og kommode eller skoskap/hylle.

Toalettrom:
Rett innenfor entréen er det adkomst til et praktisk toalettrom med fliselagt gulv og slette, malte vegger. Innredningen består av servantseksjon med skuffer og toppmontert servant, samt ettgreps armatur fra VikingBad. Toalettet er vegghengt og belysningen er etablert med downlights i tak over speil. Det er balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør.

Kjøkken/ spisestue:
Moderne og tidløst kjøkken med glatte fronter fra Poggenpohl, i åpen løsning. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Her er det god plass til et stort spisebord - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Den lille sitteplassen i enden av kjøkkenbenken ved vinduet, gjør det enkelt å nyte frokosten på travle hverdager. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra byggeår har benkeplate i høytrykkslaminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett, og veggene er slette og malte. Taket er utstyrt med taklampe, samt belysning under overskap og ventilator som gir et godt og funksjonelt lys i hele kjøkkenet.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjøleskap (høyskap) fra IKEA
Fryseskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra Røroshetta
Komfyrvakt
Integrert vinskap fra Temptech

Stue:
En delikat og innbydende stue hvor lyset strømmer inn fra store vindusflater, som nesten strekker seg fra tak til gulv. Her er det 1-stavs eikeparkett på gulv og god plass til både sofagruppe samt tilhørende møbler. Vedovnen bidrar med lun varme på kjølige dager og skaper en

harmonisk stemning. Rommet ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en stue som virkelig inviterer til trivsel og gode øyeblikk!

2. ETASJE:

TV- stue:
Boligen har en praktisk TV-stue med 1-stavs eikeparkett på gulv, perfekt for barnefamilien. Her er det utgang til en balkong på ca. 9 kvm med plass til diverse utemøblement og pent utsyn over nærområdet. Fra stuen er det adkomst til soverommene og badet. Det er også mulig å gjøre om TV-stue i 2. etg til 4. soverom ved å sette opp en lettvegg.

Soverom:
I andre etasje finner man tre soverom av god størrelse med 1-stavs eikeparkett på gulv (fra ca. 8- 15 kvm) - En familievennlig og praktisk planløsning.

Det største soverommet har stor skyvedørsgarderobe og adkomst til eget walk-in-closet. På Walkin ligger det opplegg til rør slik at det går an å lage et ekstra bad istedenfor dagens bruksområde. Ellers er det godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode el. Soverom nr. 2 har godt med plass til garderobeskap/ kommode, skrivepult og seng. Her er det også plassert en Fujitsu varmepumpe, som sørger for behagelig temperatur året rundt. Soverom nr. 3 har stort garderobeskap og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult. Soverommene passer også perfekt som gjesterom, lekerom eller kontor.

Bad:
Det tiltalende badet i andre etasje (fra 2014) har fliser i formatet 30×60 på vegger og gulv, med med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er lagt varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Belysning er etablert med downlights i tak samt lys over speil. Baderomsinnredningen fra Vikingbad består av skuffer og to nedfelte servanter, begge med ettgreps blandebatteri. Toalettet er vegghengt og over servantene er det veggmontert speil med belysning. Dusjsonen er nedsenket og har fastmontert, innfliset dusjvegg med innfellbare dusjdører. Rommet er også utstyrt med elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER:

Selger opplyser at det i kjelleren er tilrettelagt for eventuell utleiedel/hybeldel, med ekstra stikkontakter, komfyrvakt på vegg og rørtilkoblinger for et mulig kjøkken. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rom benyttet som kjellerstue og kontor benyttet som soverom i kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen, ref. pkt. Adgang til utleie.

Kjellerstue (Ikke bruksendret):

Lyst & romslig rom med 1-stavs eikeparkett på gulv og gode bruksmuligheter, samt innvendig og utvendig adkomst. I tillegg er det etablert varmematter under parkett. Perfekt som TV-stue, hobbyrom eller kontor.

Kontor:
Pent innredet rom med garderobeskap og 1-stavs eikeparkett på gulv - Perfekt som gjesterom eller kontor.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom (fra 2014) med fliser i format ca. 30 x 60 cm og slette, malte veggflater. Taket er slett og malt, med taklampe som lyskilde. Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat og nedfelt metall utslagsvask, samt vegghengt ettgreps blandebatteri. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt gode oppbevaringsmuligheter. De vegghengte overskapene og høyskapet gir rikelig med lagringsplass og bidrar til en ryddig løsning i hverdagen. Selger opplyser at det er brudd i varmekablene på vaskerommet.

Bad:
Det stilrene badet i kjelleren (fra 2014) har fliser i formatet 30×60 på vegger og gulv med varmekabler. Belysning består av taklampe samt lys over speil. Rommet har innredning fra Vikingbad med skuffer og nedfelt servant, samt ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett og badekar fra Vikingbad med innfellbar dusjvegg.

Parkering
Parkering i stor dobbelgarasje med plass til to biler.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ambrobygg AS - bygging av ny terrasse (2023)
Proffemalere AS - maling av utvendig fasade (2025).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Etter at vi flyttet inn i nybygget, foretok utbygger Hax Eiendom v/sine underleverandører, ny drenering rundt huset (2015).

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpha Elecktro AS - ferdigstilleles av elektrisk anlegg ved nybygg (2015) Bærum Elektriske AS - bytting av termostat på varmekabler vaskerom, soverom, og bad 2.etg + 3.etg (2023 og 2024) Elprem Elektro AS - downlights i stue + ekstra stikk kontakter hjemmekontor (2020) Pettersen AS - montering av solskjerming (2017)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2015 etter ferdigstillelse av huset.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Eiendommen, sammen med tilstøtende enebolig/sameie, deler grunnvannspumpe og kloakkpumpe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innlagt fiber, Telenor.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det er brudd på varmekabel på vaskerom som ikke har blitt utbedret, så denne fungerer ikke.

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)
Ja. Beskriv: Etter overtakelse av huset 2014, ble det i 2015 funnet fuktinnsig i kjeller. På bakgrunn av dette ble det gravd opp rundt hele huset og drenering ble gjort på nytt. Dette ble gjort av utbygger Hax Eiendom og deres underleverandører.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, begrenset vanninnsig. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra vanninnsig i kjeller fra 2024. If Skadeforsikring utbedret skaden.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Boligen ligger rett ved barneskole/kunstgress bane.

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?
Ja. Beskriv: Vi har administrert avtalene knyttet til felles pumper (elektrisk + vedlikeholdsavtale på pumpene) for sameiet. Dette må avklares hvem som skal administrere dette når vi flytter. Vi har også en avtale sammen med våre naboer om snømåking og strøing som må avklares for nye eiere.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Kummene til felles pumpene ligger under vår terrasse, samt stoppekran til vårt hus og til sameiet. Vi har lagd luker til adgang til disse.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

- TOMTEFORHOLD -

Støpt gulv på grunn. Drenering i rør, tilbakefylt med drenerende masser. Det er grunnmur i betong utvendig pusset og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire. Boligen har forstøtningsmurer i betong og betongstein. Tomten er planert og fremstår som relativt flat, hvor boligen er plassert på det høyeste punktet.

- UTVENDIG -

Boligen har lukket saltakskonstruksjon i tre, tekket med takplater. Taknedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via dreneringssystem i grunnen. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Grunnmuren er pusset. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), med glassfelt og Yale dørlåssystem. Balkongdører er utført med isolerglass. I kjeller er det malt ytterdør (B30) med sidefelt i glass. Fra stue og spisestue er det utgang til en stor, vestvendt terrasse i trevirke. Fra 2. etasje er det adkomst til en vestvendt veranda, oppført i trevirke med rekkverk i tre. Boligen har en støpt betongtrapp fra gårdsplassen ned til kjelleretasjen. Videre er det etablert flere utvendige trapper i tre som gir adkomst til ulike nivåer i terrenget frem til terrassen på baksiden av boligen.

- INNVENDIG -

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller. Det er foretatt punktvise kontroller i utvalgte rom ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme lokale svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved denne kontrollmetoden. Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme.

Kjelleretasje (støpt dekke)
Kjellerstue: Det ble målt ca. 8 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.
Trappegang: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

1. etasje
Vindfang: Det ble målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

2. etasje
Soverom: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: Det ble målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor anbefalte toleransekrav i henhold til NS 3600, som angir maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn, Pipen har feier tilgang over tak.

Overflater – kjeller:
Kjelleretasjen har i en stavs eikeparkett i trapperom, kjellerstue og soverom. Det er flislagt gulv på våtrom og teknisk rom, det teppe på gulv i bod. Veggene har i hovedsak slette, malte flater. Bad har flislagte vegger, og det er tapet på to vegger i kjellerstuen. Veggene i teknisk rom består av ubehandlet gips. Takene er i hovedsak slette og malte gipstak. I teknisk rom er det åpent himlingssystem for tilgang til rør og kanalføringer. Belysning består av taklamper samt naturlig lys fra vinduer.

Overflater – 1. etasje:
I 1. etasje er det flislagt gulv i entré og toalettrom. Øvrige oppholdsrom har en-stavs eikeparkett. Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i stue og i entré. Takene er slette og malte gipstak. Belysning er etablert med downlights og taklamper.

Overflater – 2. etasje
I 2. etasje er det en stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad hvor det er flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i hovedsoverom. Takene er slette og malte gipstak, utført som skråtak med god takhøyde.

Innvendige trapper:
Det er trapp fra kjeller til loft med eiketrinn, malte vanger og rekkverk med spiler i stål. Fra kjeller til 1. etasje er trappen utført med lukkede opptrinn. Fra 1. etasje til 2. etasje er trappen utført med åpne opptrinn med 10 cm avstand i trinnåpninger.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran og fordelerskap er lokalisert i teknisk rom. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

På soverom i 2. etasje er det installert en Fujitsu varmepumpe, med utedel plassert på veranda i samme etasje.

På teknisk rom er det plassert en OSO varmtvannstank med kapasitet på ca. 300 liter.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i våtrom. I tillegg er det etablert varmematter under parkett i kjellerstue og kjellergang i første etasje.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring er på 63 A.

- GARASJE -
Boligen har dobbel garasje oppført i tre med utvendig liggende kledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med takplater tilsvarende boligen. Det er montert takrenner og beslag i metall som leder takvann bort fra konstruksjonen. Taket i garasjen er isolert, mens veggene er uisolerte. Garasjen er innvendig kledd med finerplater. Gulvet er støpt betongdekke. Det er innlagt strøm i garasjen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/ Spisestue > Avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Innbo og løsøre
Følger med boligen:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken, herunder platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og vinskap fra Temptech.

Følger ikke med boligen:
- Frittstående hvitevarer følger ikke med, med mindre annet fremgår av salgsoppgaven eller avtales særskilt.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel/hybeldel pr. dags dato og det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Selger opplyser at det i kjelleren er tilrettelagt for eventuell utleiedel/hybeldel, med ekstra stikkontakter, komfyrvakt på vegg og rørtilkoblinger for et mulig kjøkken.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rom benyttet som kjellerstue er tegnet inn som trening/hobby/ vinterlagring på byggetegning, og ikke godkjent for varig opphold. Rom benyttet som soverom i kjeller er tegnet inn som kontor på byggetegning, og ikke godkjent for varig opphold. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i våtrom. Vedpeis i stue og Fujitsu varmepumpe på soverom i 2. etasje. I tillegg er det etablert varmematter under parkett i kjellerstue og kjellergang i første etasje.

Selger opplyser om at det er brudd på varmekabel på vaskerom som ikke har blitt utbedret, så denne fungerer ikke - ref. selgers egenerklæringsskjema.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 25540 kWh | Strømkostnad forrige år: 16500 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 20.12.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 608,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 10 359,96 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 8 864,22 kr
Sum: 24 608,46 kr

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.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Årlig bygningsforsikring kr 16 298,- pr år.
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- Alarm fra Verisure kr 640,- pr mnd.
- Fiber fra Telenor kr 1000,- pr mnd.
- Kostnader tilknyttet felles pumper ((Årlig vedlikeholdsavtale med Xzylem Watersolutions ca. kr 5000(deles på to boenheter) + strømforbruk ca. kr. 400,- pr. mnd.(deles på to boenheter))

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 523 008,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 890 011,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If skadeforsikring
Polisenr: 3810663

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 052 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat, solrik og pent opparbeidet med gressplen, hekk og annen beplantning. Det er en romslig terrasse med god plass til sittegruppe, spisebord, solstoler og grill. Uteområdet har meget gode solforhold gjennom hele dagen og langt utover kvelden. Morgensolen kan man nyte med en kaffekopp på trappen på forsiden. Asfaltert gårdsplass.

Tomten er felleseie og disponeres av seksjonseierne (snr. 1 og 2) iht. seksjoneringsbegjæring. Hver seksjon har alene vedlikehold og bruk til sitt nærområde iht. fargekoder (foruten om innkjørsel som er felles)- se vedlagte vedtekter for sameiet og situasjonskart.

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
Eiendommen ligger skjermet til i andre rekke, uten gjennomgangstrafikk (adkomst via blindvei), i Høvikveien - et etablert, trygt og etterspurt boligområde vest for Oslo. Her bor man med kort gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, idrettstilbud, trygg vei til skoler og barnehager, samt Ballerud Golf med akebakke på vinterstid - Perfekt for barnefamilier eller for dem som ønsker en mer tilbaketrukket bosituasjon uten å bo langt unna byen.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi i Dragveien (ca. 800 m unna), Meny på Høvik senter (ca. 1 km unna) eller på søndagsåpne Coop Prix Løkeberg (ca. 1,3 km unna). Er du på jakt etter catering, de gode råvarene til hverdagsmiddagen eller hjelp til å sette sammen et skikkelig festmåltid, er populære Høvikveien Kjøtt & Kolonial absolutt verdt et besøk. Her finner du kvalitetsprodukter av kjøtt, pølser, og hjemmelaget mat på tradisjonelt vis. Ellers er det en kort kjøretur til Bekkestua, Sandvika og CC-vest som tilbyr rikelige servicefasiliteter, spisesteder, butikker samt aktiviteter for familien.

Nærområdet kan by på flere rekreasjons- og idrettstilbud, med bl.a. golf, fotballbaner, Gjønnes idrettshall og Nadderudhallen. Fotballbanen bak boligen (som benyttes primært av skolen på dagtid, med trening på ettermiddagene og uorganisert aktivitet/lek i helgene) fremstår som et rolig og positivt innslag i nærmiljøet uten sjenerende støy. Flere tennisbaner i området på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. For golfentusiastene er det ikke lang vei til Ballerud, Grini og Haga Golfbaner. Turmulighetene er mange og varierte enten du ønsker en løpetur eller en rolig søndagstur. Det er hyggelig å gå tur gjennom de mange smågatene på Høvik og videre gjennom Ballerud golfbane. Om vinteren brukes golfbanen som akebakke, og det er gode muligheter for skigåing på jordene rundt. Turstien langs Øverlandselva er også en favoritt, og med en litt lengre tur når man fjorden og områdene rundt Høvikodden med kyststi, badeplasser og rekreasjonsmuligheter. Her finner man også blant annet Sarbuvollen seilforening og Strand kajakklubb, samt fine strand- og bademuligheter (Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas). Ellers er det ca. 10 min. kjøring til Bærumsmarka, med flotte turmuligheter året rundt. For treningsinteresserte finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet på Bekkestua, Høvik og Stabekk.

Nærmeste bussholdeplass er Høvikveien (ca. 200 m unna) med hyppige avganger mellom Sandvika - Skøyen (rute 130) eller Gullbakkveien (ca. 100 m unna) med avganger Bekkestua - Høvikodden (rute 225). Nærmeste T-banestasjon er Gjønnes (ca. 1,5 km unna), som har innfartsparkering, hvor du kan stå parkert hele dagen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. Dersom du ønsker togmuligheter har du Høvik stasjon ca. 12 minutters gange unna. Kort reisevei også til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen.

Boligen sogner til Høvik Barneskole og Ramstad Ungdomsskole som begge ligger i trygg og kort gangavstand fra boligen (ca. 300 - 400 m), uten farlig veikrysninger. For de eldste barna har du Nadderud Videregående Skole og Stabekk Videregående Skole. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Høvik Barnehage (200 m), Ekebergparken barnehage (900 m) og Barnas Hus (500 m).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen, datert 05.06.2013. Tegningene samsvarer i stor grad med dagens bruk, med unntak av to rom i kjeller. Rom benyttet som kjellerstue er tegnet inn som trening/hobby/vinterlagring på byggetegning, og er ikke bruksendret. Rom benyttet som soverom i kjeller er tegnet inn som kontor på byggetegning, og er ikke bruksendret.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.09.2014.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til offentlig vei via felles innkjørsel med nabo (Høvikveien 18 B).

Høvikveien 18 B og C deler grunnvannspumpe og

kloakkpumpe. Det er to luker på terrassen til Høvikveien 18 C som gir adkomst til pumpene (med egen strømkrets). Strømforbruk og vedlikehold av pumpene fordeles likt mellom de to boligene (18 B og C). Selger opplyser at de har administrert avtalene knyttet til felles pumper (elektrisk + vedlikeholdsavtale på pumpene) for sameiet (Høvikveien 18 B og C) og videre fremdrift må derfor avklares med ny eier.

Selger opplyser også at det foreligger en avtale med nabo (Høvikveien 18 B) om snømåking og strøing, som må avklares med ny eier.

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 1 053 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1932121 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1932121)
Navn BALLERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.11.1934
Delarealer:
Delareal 1 053 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/11/457/2:
30.11.1951 - Dokumentnr: 8095 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om beplanting og gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2003 - Dokumentnr: 32797 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2014 - Dokumentnr: 470743 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:376
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2014 - Dokumentnr: 470743 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:376
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2014 - Dokumentnr: 470770 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:346
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2026 - Dokumentnr: 375412 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.09.2014 - Dokumentnr: 802049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1757610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:11 Bnr:457 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 36661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:11 Bnr:457 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 148 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, kveld og dronefoto kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 28-36000 - Avhenger av størrelse, antall bad, scanning etc. Faktureres selger kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 267 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for

tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 11. april 2026

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Garasje

Høvikveien 18 C, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 457, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** GC5309

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik familiebolig fra 2014 med stor, solrik terrasse og opparbeidet hage. Boligen har kjeller med fremtidig potensial for etablering av praktikantdel. Det er oppført dobbel garasje på tomten.
Boligen fremstår med god standard, med eikeparkett i de fleste rom og flislagte overflater på våtrom. Vegger og tak fremstår med normal bruksslitasje.
Boligen går over tre plan, med skråtak i 2. etasje. Fra 2. etasje er det utgang til veranda. På baksiden av boligen er det en stor og romslig terrasse med skjermende beplantning mot naboeiendom.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligen har lukket saltakskonstruksjon i tre, tekket med takplater. Taknedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via dreneringssystem i grunnen.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Grunnmuren er pusset.
Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), med glassfelt og Yale dørlåssystem. Balkongdører er utført med isolerglass. I kjeller er det malt ytterdør (B30) med sidefelt i glass.
Fra stue og spisestue er det utgang til en stor, vestvendt terrasse i trevirke.
Fra 2. etasje er det adkomst til en vestvendt veranda, oppført i trevirke med rekkverk i tre.
Boligen har en støpt betongtrapp fra gårdsplassen ned til kjelleretasjen. Videre er det etablert flere utvendige trapper i tre som gir adkomst til ulike nivåer i terrenget frem til terrassen på baksiden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater – kjeller
Kjelleretasjen har en-stavs eikeparkett i trapperom, kjellerstue og soverom. Det er flislagt gulv på våtrom og teknisk rom, samt teppe på gulv i bod.
Veggene har i hovedsak slette, malte flater. Bad har flislagte vegger, og det er tapet på to vegger i kjellerstuen (trening/hobby/ lagringsrom).

Takene er i hovedsak slette og malte gipstak.

Overflater – 1. etasje
I 1. etasje er det flislagt gulv i entré og toalettrom. Øvrige oppholdsrom har en-stavs eikeparkett.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i stue og i entré.
Takene er slette og malte gipstak.

Overflater – 2. etasje
I 2. etasje er det en-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad hvor det er flislagt gulv.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i hovedsoverom.
Takene er slette og malte gipstak, utført som skråtak med god takhøyde.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Det er trapp fra kjeller til loft med eiketrinn, malte vanger og rekkverk med spiler i stål.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår med kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Poggenpohl. Det er eikeparkett på gulvet og slette, malte vegger.
Taket er slett og malt, med taklampe, belysning under overskap og ventilator som lyskilder.
Benkeplaten er i høytrykkslaminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon.
Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger og vindu. Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Kjøkkenet har avtrekk via ventilator med kullfilter.

Det henvises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré er det adkomst til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran og fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
På soverom i 2. etasje er det installert en Fujitsu varmepumpe, med utedel plassert på veranda i samme etasje.
På teknisk rom er det plassert en OSO varmtvannstank med kapasitet på ca. 300 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i våtrom. I tillegg er det etablert varmematter under parkett i kjellerstue og kjellergang i første etasje. Videre har boligen vedpeis i stue.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring er på 63 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt gulv på grunn.
Drenering i rør, tilbakefylt med drenerende masser.
Det er grunnmur i betong utvendig pusset og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire.
Boligen har forstøtningsmurer i betong og betongstein.
Tomten er planert og fremstår som relativt flat, hvor boligen er plassert på det høyeste punktet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert: 29.09.2014.

Rom i kjelleretasjen som i dag brukes som bla. soverom og kjellerstue er ikke bruksendret/godkjente rom for varig opphold.

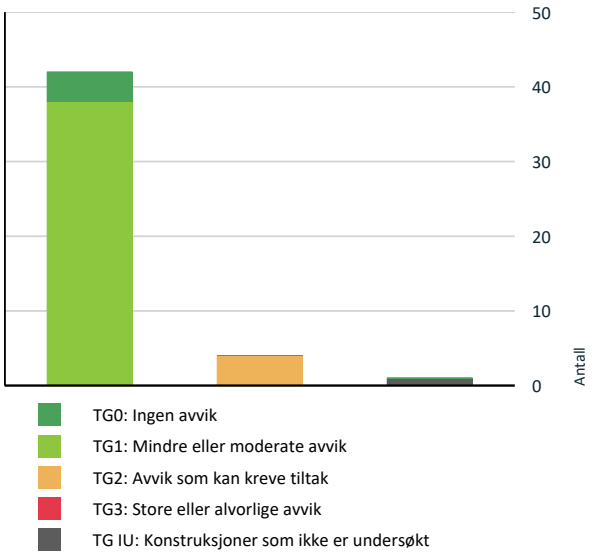
Garasje

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

Det foreligger ferdigattest datert: 29.09.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/ Spisestue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Anvendelse
Boligen er oppført i henhold til energikravene i TEK10. Det elektriske anlegget er utført i samsvar med elektrostandard NEK 400:2010.

Standard
Bolig over tre plan med mulighet for fremtidig praktikantdel i kjeller.
Boligen har følgende rominndeling:
Kjeller: Entré, rom som brukes som kjellerstue, soverom, kott, bod, vaskerom, teknisk rom, bad og hall med trapp.
1. etasje: Entré/vindfang, kjøkken med spiseplass, stue, toalettrom og hall med trapp.
2. etasje: Bad, tre soverom, TV-stue og hall med trapp.

I kjelleren er det tilrettelagt for eventuell utleiedel, med ekstra stikkontakter, komfyrvakt på vegg og rørtilkoblinger for et mulig kjøkken.

Kjellerdelen har egen inngang, i tillegg til intern adkomst fra hovedenheten.
Det er dobbel garasje på eiendommen.
Boligen holder god standard med lite slitasje på overflater.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har lukket saltakskonstruksjon i tre, tekket med takplater.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Pusset grunnmur.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av kledningen med protimeter (piggmåler) for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Fasaden ble sist malt i 2025 da ble det også utført vedlikeholdsarbeider hvor enkelte kledningsbord er skiftet ut, og fasaden er malt med to strøk Jotun Extreme.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har lukket takkonstruksjon over loft. Det foreligger prosjektbeskrivelse vedrørende oppføring av boligen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygningen av takkonstruksjonen. På denne bakgrunn er TGIU satt.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Det er montert utvendig elektrisk solskjerming på de fleste vinduer og dører.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), med glassfelt og Yale dørlåssystem. Over inngangspartiet er det etablert takoverbygg i glass. Adkomst til døren skjer via utvendig trapp med enkelte trinn opp til dørterskel.

Fra stue og spisestue i 1. etasje er det utgang til terrasse via to tofløyede balkongdører med 3-lags isolerglass.

I kjeller er det malt hovedytterdør (B30) med sidefelt i glass.

I 2. etasje er det montert tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass.

Dørene er fra byggeår og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue og spisestue er det utgang til en stor, vestvendt terrasse i trevirke (Kebony). Terrassen er oppført ca. 60 cm over terreng og er etablert med støttemur. Det er oppført levegg mot tilstøtende område. Terrassen er utstyrt med utvendig stikkontakt og belysning.

Fra 2. etasje er det adkomst til en vestvendt veranda. Verandaen er oppført i trevirke med rekkverk i tre. Det er solskjerming på vindu i tilknytning til verandaen. Utedel til varmepumpe er plassert på verandaen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en støpt betongtrapp som leder fra gårdsplassen ned til kjelleretasjen.

Fra gårdsplassen er det videre etablert flere utvendige trapper i tre som gir adkomst til ulike nivåer i terrenget frem til terrassen på baksiden av boligen. Trappeløpene er terrengtilpasset og følger naturlige høydeforskjeller.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater – kjeller

Kjelleretasjen har i en stavs eikeparkett i trapperom, kjellerstue og soverom. Det er flislagt gulv på våtrom og teknisk rom, det teppe på gulv i bod.
Veggene har i hovedsak slette, malte flater. Bad har flislagte vegger, og det er tapet på to vegger i kjellerstuen (trening/hobby/ lagringsrom).

. Veggene i teknisk rom består av ubehandlet gips.
Takene er i hovedsak slette og malte gipstak. I teknisk rom er det åpent himlingssystem for tilgang til rør og kanalføringer. Belysning består av taklamper samt naturlig lys fra vinduer.

Overflater – 1. etasje
I 1. etasje er det flislagt gulv i entré og toalettrom. Øvrige oppholdsrom har en-stavs eikeparkett.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i stue og i entré.
Takene er slette og malte gipstak. Belysning er etablert med downlights og taklamper.

Overflater – 2. etasje
I 2. etasje er det en stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad hvor det er flislagt gulv.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på én vegg i hovedsoverom.
Takene er slette og malte gipstak, utført som skråtak med god takhøyde.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert. Det må på generelt grunnlag påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.

Det er foretatt punktvise kontroller i utvalgte rom ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme lokale svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved denne kontrollmetoden. Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme.

Kjelleretasje (støpt dekke)
Kjellerstue: Det ble målt ca. 8 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.
Trappegang: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

1. etasje
Vindfang: Det ble målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

2. etasje
Soverom: Det ble målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: Det ble målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor anbefalte toleransekrav i henhold til NS 3600, som angir maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn, Pipen har feier tilgang over tak.

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene består av parkett, teppe og betong.
Veggene er kledd med platekledning.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Hulltakingen er utført fra teknisk rom, i vegg mot grunn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra kjeller til loft med eiketrinn, malte vanger og rekkverk med spiler i stål.

Fra kjeller til 1. etasje er trappen utført med lukkede opptrinn.
Fra 1. etasje til 2. etasje er trappen utført med åpne opptrinn med 10 cm avstand i trinnåpninger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren er fra byggeår 2014. Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest.
Byggeteknisk forskrift fra 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med oppkant på ca. 8 cm som vannsikring. Over flisene er det slette, malte veggflater.
Taket er slett og malt, med taklampe som lyskilde.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 60 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge eier er det brudd i varmekablene på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Brudd på kabler er ett kjent og avgrenset forhold, og at anbefalingen om videre undersøkelser gjelder lokalisering og omfang.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate i laminat. I benkeplaten er det nedfelt metall utslagsvask med vegghengt ettgreps blandebatteri. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt lagringsplass.
Vaskerommet er videre innredet med vegghengte overskap og høyskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger, og det er ikke vanpåkjenning i rommet. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjelleren er fra byggeår 2014. Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest.
Byggeteknisk forskrift fra 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med liggende fliser i format ca. 30 x 60 cm. Taket er slett og malt.
Belysning består av taklampe samt lys over speil.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 60 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målt verdi avviker fra anbefalt krav.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skuffer og nedfelt servant, samt ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett og speil på vegg.
Videre er det badekar med innfellbar dusjvegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Hulltakingen er utført fra teknisk rom, i vegg mot rom bak våtsone.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg er fra byggeår 2014. Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest.
Byggeteknisk forskrift fra 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i format ca. 30 x 60 cm. Taket er slett og malt.
Belysning er etablert med downlights i tak samt lys over speil. Det er også vindu i rommet.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

å gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 60 cm, med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 48 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjsonen er nedsenket.

Fallforholdet er målt til ca. 1:50 i dusjsonen og ca. 1:100 utenfor dusjsonen.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målt verdi tilfredsstiller dette kravet.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med skuffer og to nedfelte servanter, begge med ettgreps blandebatteri. Over servantene er det veggmontert speil med belysning.
Det er vegghengt toalett.
Dusjsonen har fastmontert, innfliset dusjvegg med innfellbare dusjdører.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet er også utstyrt med elektrisk håndkletørker.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår med kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Poggenpohl. Det er eike parkett på gulvet og slette, malte vegger.

Taket er slett malt med taklampe og belysning under overskap samt ventilator som lyskilder.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjøleskap (høyskap) fra IKEA
Fryseskap fra IKEA
Vinskap fra Temptech
Avtrekksvifte fra Røroshetta
Komfyrvakt

Benkeplaten er i høytrykkslaminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon.

Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger og vindu. Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem på kjøkken.



1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré er det adkomst til toalettrom.

Toalettrommet har flislagt gulv og slette, malte vegger. Det er balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør.
Innredningen består av servantseksjon med skuffer og toppmontert servant, samt ettgreps armatur fra VikingBad. Det er vegghengt toalett.
Belysning er etablert med downlights i tak over speil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordlerskap er lokalisert i teknisk rom.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i teknisk rom. Det er tilluft via friskluftventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

På soverom i 2. etasje er det installert en Fujitsu varmepumpe, med utedel plassert på veranda i 2. etasje.
Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På teknisk rom er det plassert en OSO varmtvannstank på ca. 300 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er tilrettelagt med rørføringer for sentralstøvsugersystem i hele boligen. Selve sentralstøvsugerenheten er ikke installert eller tilkoblet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i våtrom. I tillegg er det etablert varmematter under parkett i kjellerstue og kjellergang i første etasje. Videre har boligen vedpeis i stue.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp. Skjult elektrisk anlegg med brytere i hvit utførelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer for mindre elektriske arbeider som er utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Takstmannen har ved sin begrensede undersøkelse ikke avdekket feil eller mangler ved det elektriske anlegget. Det anbefales likevel, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet elkontroll

Tilstandsrapport

dersom slik kontroll ikke kan dokumenteres utført i løpet av de siste fem årene

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i rør, tilbakefylt med drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har forstøtningsmurer i betong og betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert og fremstår som relativt flat, hvor boligen er plassert på det høyeste punktet.

Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare i området, samt liten risiko for ras og flom, med risikoscore 1 av 6.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er to luker på terrassen som gir adkomst til overvannspumpe. Strømforbruk og vedlikehold av overvannspumpene fordeles likt mellom de ulike seksjonene. Overvannspumpene har egen strømkrets.

Både avløpsrør og stikkledninger frem til offentlig tilknytningspunkt er skjult i grunnen og er derfor ikke nærmere vurdert. Type vann- og avløpsnett er basert på byggemetode fra byggeåret, og avvik fra denne vurderingen kan forekomme.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2014

Standard
Dobbelgarasje med automatisk leddport og innlagt strøm. Garasjen har åpent tak opp mot takstoler , som gir gode lagringsmuligheter i høyden. Garasjen er isloert i tak og med uisolerte vegger.

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

Beskrivelse
Boligen har dobbel garasje oppført i tre med utvendig liggende kledning.

Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med takplater tilsvarende boligen. Det er montert takrenner og beslag i metall som leder takvann bort fra konstruksjonen.
Garasjen er uisolert og innvendig kledd med finerplater. Gulvet er støpt betongdekke. Det er innlagt strøm i garasjen.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke omfattes av forskriften er ikke tilstandsvurdert.
Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet med hensyn til areal og verdifastsettelse



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

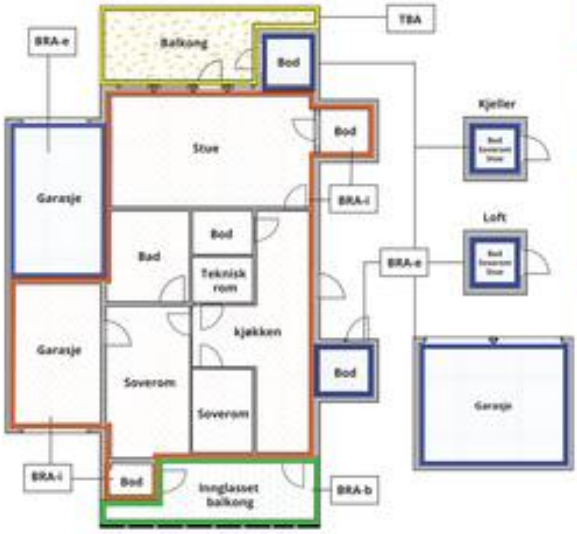
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	67			67	
1.Etasje	71			71	85
2.Etasje	70			70	9
SUM	**208**				**94**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, hobby/ trening / lagringsrom, kontor, kott, bod, vaskerom, teknisk rom, bad, hall m/trapp		
1.Etasje	Entré / vindfang, kjøkken/ spisestue, stue, toalettrom, hall m/trapp		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, tv-stue		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert: 29.09.2014.

Rom i kjelleretasjen som i dag brukes som bla. soverom og kjellerstue er ikke bruksendret/godkjente rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert: 29.09.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	457		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høvikveien 18 C

Hjemmelshaver
Bakås Arild, Sætherø Hanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, veletablert og hyggelig boligområde på Øvre Høvik. Her finnes det barn i alle aldre og området er kjent for å ha et trygt og godt bomiljø. Fra leiligheten er det gangavstand til skoler, barnehager, tog og buss m.m.

I nærområdet finnes tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort tur unna. Flotte Bærumsmarka tilbyr turområder sommer som vinter.

Er du glad i det maritime livet med båt, bading, strender og turområder langs vannet er det kort vei til Høvikodden, Veritasparken og Kalvøya med tilgang på nettopp badestrender og rekreasjonsmuligheter, samt en rekke båtforeninger. Henie Onstad kunstsenter byr på kunst og restaurant mens Meny Høvik, en av Bærums beste matbutikker, er blant nærbutikkene.

Sandvika er kun noen få minutter unna med kjøpesentre, treningssenter, kino, bibliotek, spisesteder m.m. Boligen ligger også sentralt plassert i forhold til Stabekk og Bekkestua som også kan by på flere koselige butikker og restauranter/kaféer. Høvik Kjøtt og Kolonial har også godt utvalg, og ligger rett på andre siden av Ramstad Skole. På Bekkestua ligger Oslo International School.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Boligen har felles adkomstvei opp til huset, hvor det er garasje og flere biloppstillingsplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felleseiet tomt på 1 053 m². Andel av felles tomt.
Tomten er flat, solrik og pent opparbeidet med gressplen, hekk og annen beplantning. Det er en solrik terrasse på ca. 63 m² med god plass til sittegruppe, spisebord, solstoler og grill. Uteområdet har gode solforhold gjennom hele dagen, med kveldssol.
Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av sameiet
Sameiet består av 2 boligseksjoner. En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken Kommune: 3201 BÆRUM Seksjon: Gnr: 11 Bnr: 457 Snr: 1 Data uthentet: 24.03.2026 kl. 15:03 Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 15:03

1951/8095-1/100 Rettigheter ifølge. skjøte. Bestemmelser om beplanting og gjerde.
Overført fra: 0219-11/457. Gjelder denne registerenheten med flere.

2003/32797-1/100 Bestemmelse om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser.
Overført fra: 0219-11/457. Gjelder denne registerenheten med flere.

2014/470743-1/200 Bestemmelse om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Gnr:11 Bnr:376. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: 0219-11/457. Gjelder denne registerenheten med flere.

2014/470743-2/200 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Gnr:11 Bnr:376. Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: 0219-11/457. Gjelder denne registerenheten med flere.

2014/470770-1/200 Bestemmelse om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Gnr:11 Bnr:346. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: 0219-11/457. Gjelder denne registerenheten med flere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Prosjekt beskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	
3	31.03.2026	
4	11.04.2026	
5	11.04.2026	
6	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Bakås	9578-5997-4-356939	2026-03-25 10:24:20
HANNE SÆTHERØ	9578-5999-4-1811324	2026-03-25 14:09:00

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
25. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høvikveien 18C, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Arild Bakås, Hanne Sætherø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3810663
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Huset var nybygg når vi flyttet inn og det har ikke blitt gjort noe med bad/våtrom i perioden vi har eid huset.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ambrobygg AS - bygging av ny terrasse (2023) Proffemalere AS - maling av utvendig fasade (2025)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter at vi flyttet inn i nybygget, foretok utbygger Hax Eiendom v/sine underleverandører, ny drenering rundt huset (2015).

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpha Elecktro AS - ferdigstilleles av elektrisk anlegg ved nybygg (2015) Bærum Elektriske AS - bytting av termostat på varmekabler vaskerom, soverom, og bad 2.etg + 3.etg (2023 og 2024) Elprem Elektro AS - downlights i stue + ekstra stikk kontakter hjemmekontor (2020) Pettersen AS - montering av solskjerming (2017)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 etter ferdigstillelse av huset

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har grunnvanns og kloakkpumpe.

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen, sammen med tilstøtende enebolig/sameie, deler grunnvannspumpe og kloakkpumpe.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innlagt fiber, Telenor.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet har det ikke blitt foretatt noen måling.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er brudd på varmekabel på vaskerom som ikke har blitt utbedret, så denne fungerer ikke.

---

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)

Ja

Beskriv: Etter overtakelse av huset 2014, ble det i 2015 funnet fuktinnsig i kjeller. På bakgrunn av dette ble det gravd opp rundt hele huset og drenering ble gjort på nytt. Dette ble gjort av utbygger Hax Eiendom og deres underleverandører.

---

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

Eventuell kommentar: Nabo leier ut hybel i underetasjen, vi har ikke leid ut denne delen av huset.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra vanninnsig i kjeller fra 2024. If Skadeforsikring utbedret skaden.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave når vi kjøpte boligen 2014.

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?

Ja

Beskriv: Boligen ligger rett ved barneskole/kunstgress bane.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi har administrert avtalene knyttet til felles pumper (elektrisk + vedlikeholdsavtale på pumpene) for sameiet. Dette må avklares hvem som skal administrere dette når vi flytter. Vi har også en avtale sammen med våre naboer om snømåking og strøing som må avklares for nye eiere.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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

Ja

Beskriv: Kummene til felles pumpene ligger under vår terrasse, samt stoppekran til vårt hus og til sameiet. Vi har lagd luker til adgang til disse.

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: 56-0085/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
HANNE SÆTHERØ	**2026-03-25**	**Arild Bakås**	**2026-03-25**

Identifikasjon

HANNE SÆTHERØ

Identifikasjon

Arild Bakås

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601635952
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080459	FALKVOLL BRITT LILLIAN	H0102	MARIES VEI 30, 1363 HØVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	11	457

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	11	457	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	11	457	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kopi

Doknr: 802049 Tinglyst: 22.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

18.09.2014 14.27

Side 1 av 1

Dok: 249 1605

14/23/34
15 SEPI. 2014
14/179113

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	11	457		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 5)	Navn	Ideell andel 5)
080459-[redacted]	BRITT LILLIAN FOLKVOLL	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål 3)	Brøk (teller) 4)	Tilleggs-areal 5)	Snr	Formål 3)	Brøk (teller) 4)	Tilleggs-areal 5)	Snr	Formål 3)	Brøk (teller) 4)	Tilleggs-areal 5)	Snr	Formål 3)	Brøk (teller) 4)	Tilleggs-areal 5)
1	B	1	B	16				31				46			
2	B	1	B	17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 2 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Seksjoneringsloven **5 Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen.[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7]
Lysaker	Iht. generalfullmakt 16/5-2013 Hax Eiendom AS Org.nr. 995 618 524	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt*)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

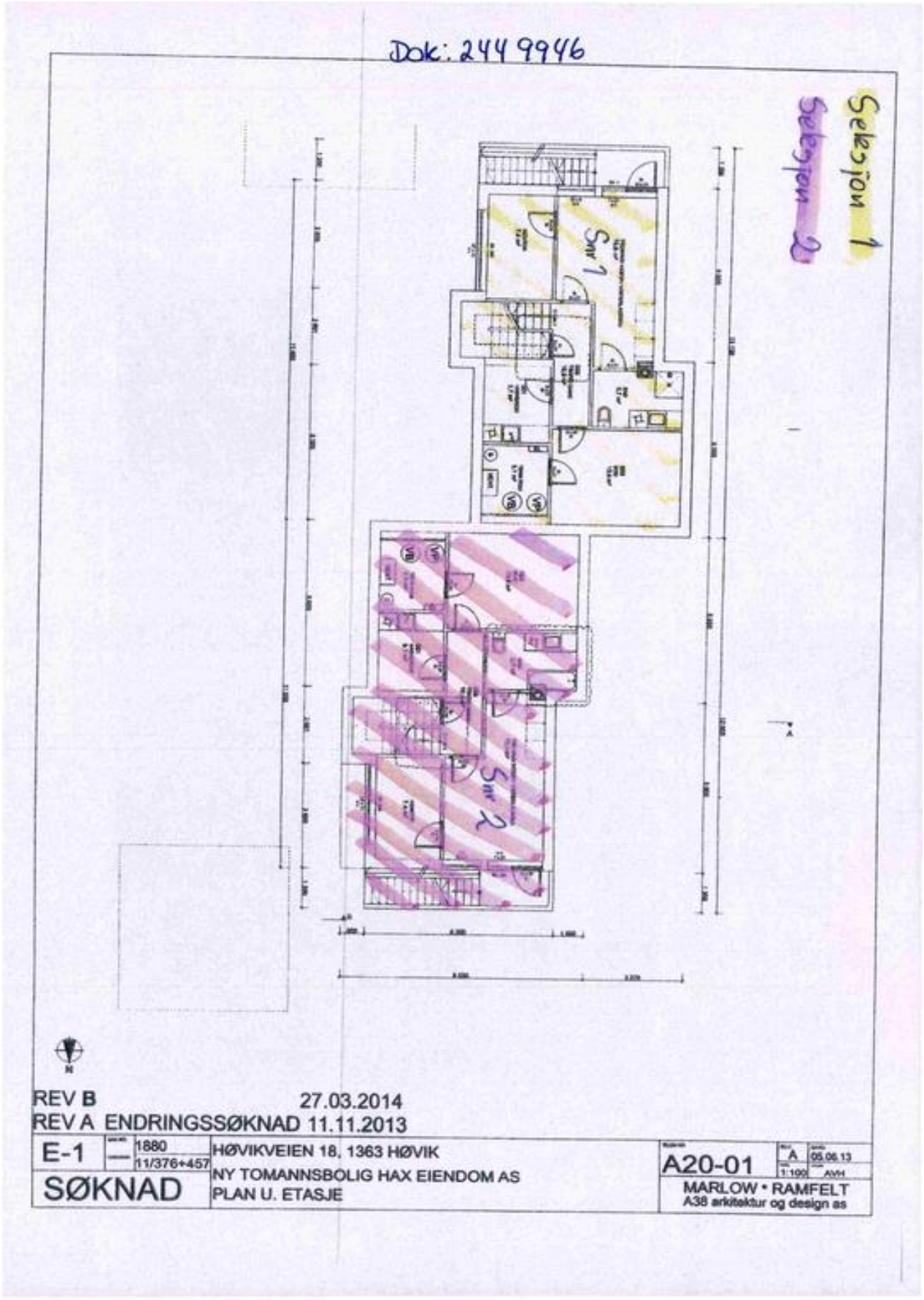
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
11	457		-	i Bærum kommune

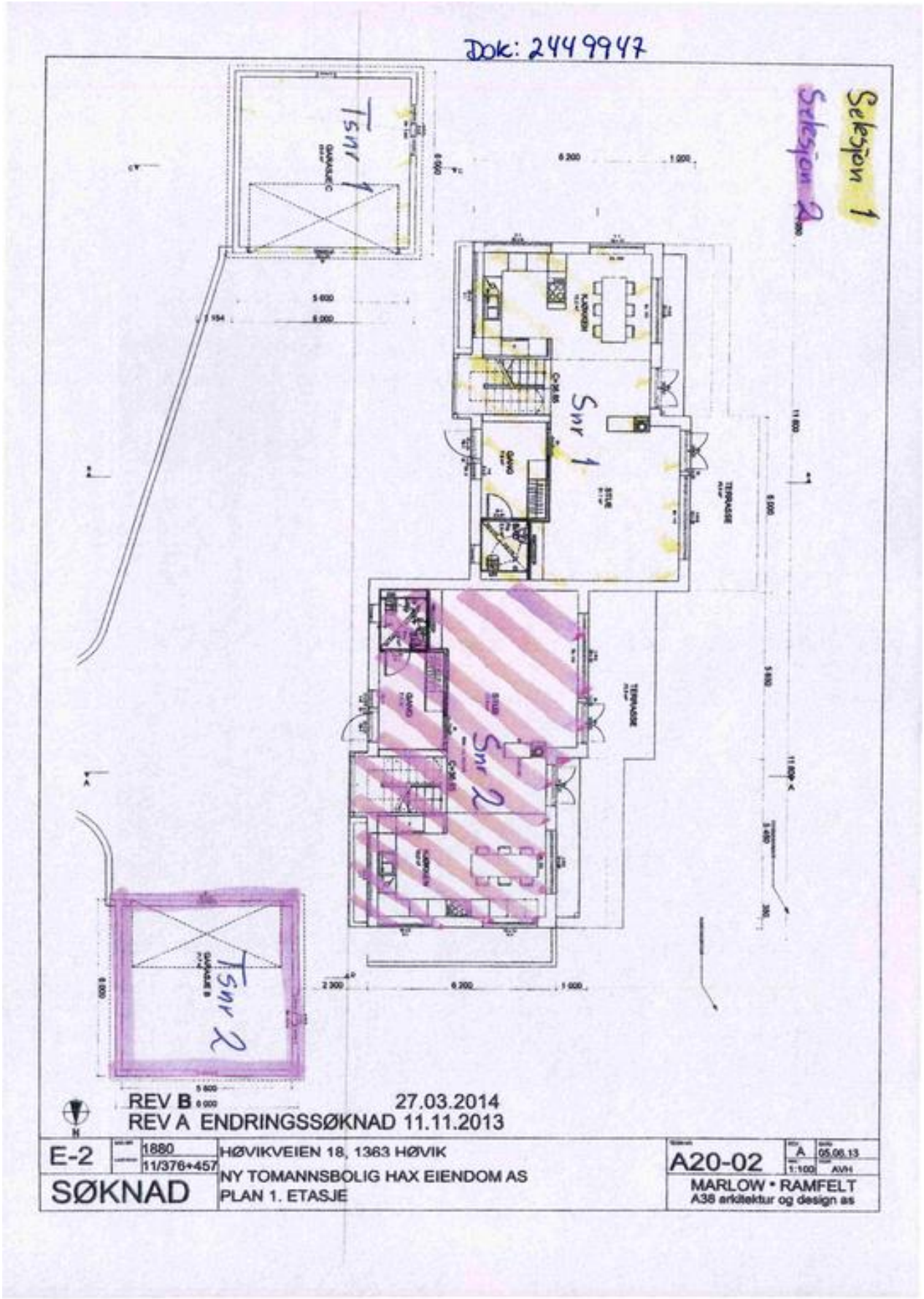
Dato	Stempel og underskrift	
18/9-2014	Inghild d. Andersen	BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

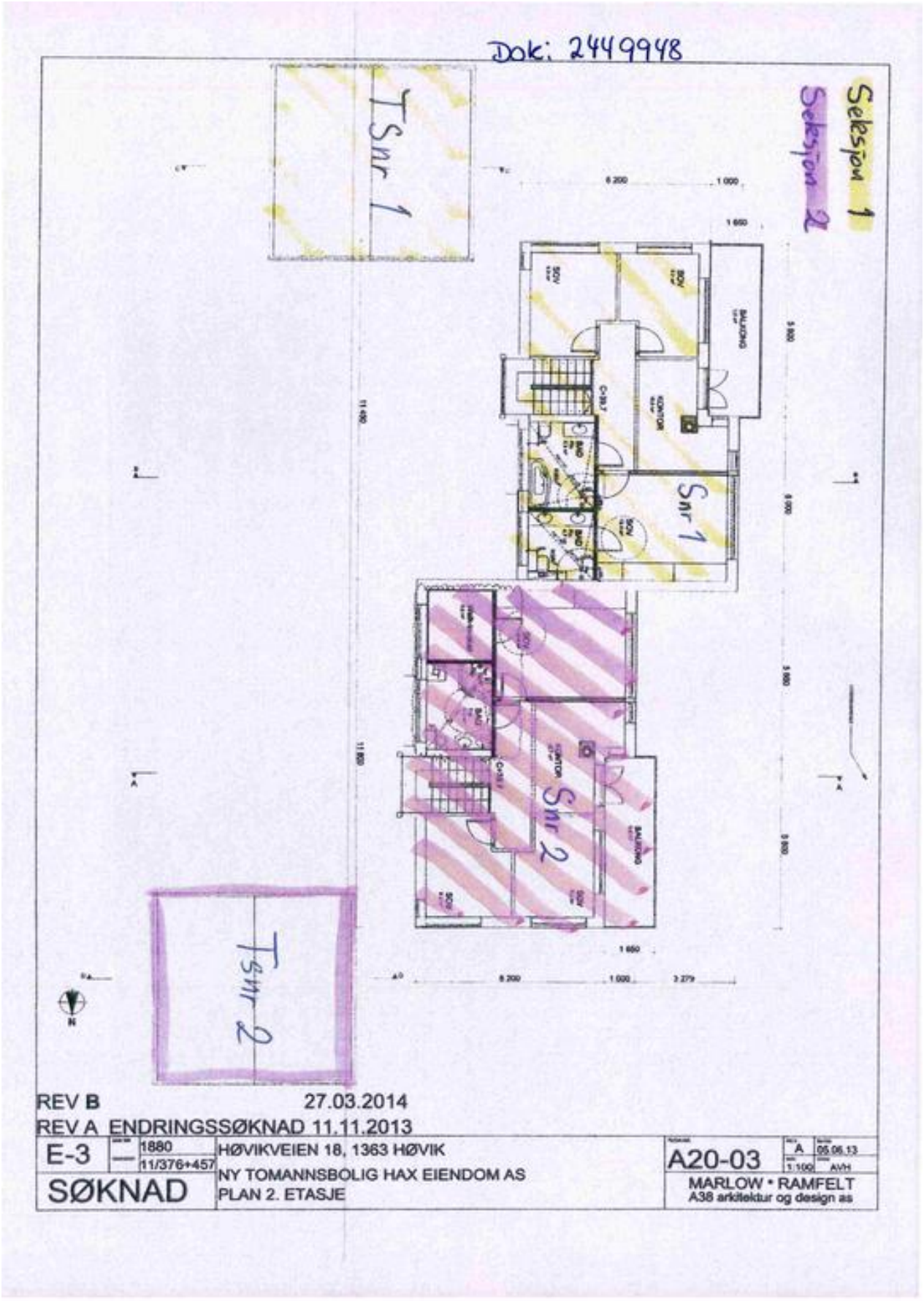
Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = sameleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).


GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift
Side 1 av 1
Dok: 2473899
11/794
11/415
239/1
11/1215
SNR.2
SNR.1
11/376
11/346
11/1678
Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 01.09.2014
10.m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen
Eller står ikke kommunen ansvarlig.
Havåsveien
http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum_Intranett/AdvancedPrintCompo... 01.09.2014


Dok: 2449946
Seksjon 1
Seksjon 2
Snr 1
Snr 2
REV B
27.03.2014
REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013
E-1
1880
11/376+457
HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS
PLAN U. ETASJE
SØKNAD
A20-01
A
05.06.13
1:100
AVH
MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as


Dok: 2449947
Seksjon 1
Seksjon 2
Tsnr 1
Tsnr 1
Tsnr 2
Tsnr 2
REV B 27.03.2014
REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013
E-2
1880
11/376+457
HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS
PLAN 1. ETASJE
SØKNAD
A20-02
A
05.06.13
1:100
AVH
MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as


Dok: 2449948
Seksjon 1
Seksjon 2
TSnr 1
Snr 1
Snr 2
TSnr 2
REV B 27.03.2014
REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013
E-3
1880
11/376+457
HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS
PLAN 2. ETASJE
SØKNAD
A20-03
A
05.06.13
1:100
AVH
MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as

VEDTEKTER
Høvikveien 18 B og C, 1363 Høvik

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Høvikveien 18 B og C. Sameiet ble opprettet ved seksjonstillatelsen

2. EIENDOMMEN
Gnr. 11, Bnr. 457 i Bærum Kommune består av 2 seksjoner.

Seksjonene er hver sin ½- del av 2- mannsbolig. Rammetillatelse og IG foreligger.

Husene: Seksjon 1 omfatter den søndre del av 2- mannsboligen avgrenset av skilleveggen mellom boenhetene. Hus merket Snr 1
Seksjon 1 bolig plantegninger= farge gul

Seksjon 2 omfatter den nordlige del av 2- mannsboligen avgrenset av skilleveggen mellom boenhetene. Hus merket Snr 2
Seksjon 2 bolig plantegninger= farge rosa

Tomten: Tomten er felleseie og seksjonene deler bruken iht. fargekoder, se vedlegg.

Seksjon 1 har alene vedlikehold og bruk til sitt nærområde, avmerket på kartet. Seksjon 1 har som sitt nærområde merket:
"Nærområde seksjon 1"
Farge: blått

Seksjon 2 har alene vedlikehold og bruk til sitt nærområde, avmerket på kartet. Seksjon 2 har som sitt nærområde merket:
"Nærområde seksjon 2"
Farge: oransje

Felles: Fellesarealer er merket grått.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHET

Sameiet skal brukes til boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Begge seksjoner har gjensidig rett til å snu kjøretøy på den andre seksjonens gårdsplass.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass for skrot, gamle biler, materialer etc.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER (hvis aktuelt)

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei langs egen eiendom samt gjerde mot andre naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjenester for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av sne.

Dersom det er felleskostnadene fordeles de iht. sameiebrøk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med lik andel hver.

Hver enkelt seksjon dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av tilhørende bygning.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygning som ikke tilhører denne seksjonen.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett å bruke.

Hver seksjon har vedlikehold av egne VA- rør til knutepunkt. Fra knutepunkt til offentlig tilkobling er felles. Hver seksjon har vedlikeholdsansvar for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

7. SAMEIERMØTER (dersom det er behov)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Berammelse og innkalling

Sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak om i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøte har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Disse vedtektene kan endres med flertall av de avgitte stemmer, men;

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

Styret i sameiet har 2 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styrets leder velges for 1 år av gangen

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningsvolumene skal ha separate bygningsforsikringer.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hver enkelt seksjons tilleggsarealer.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

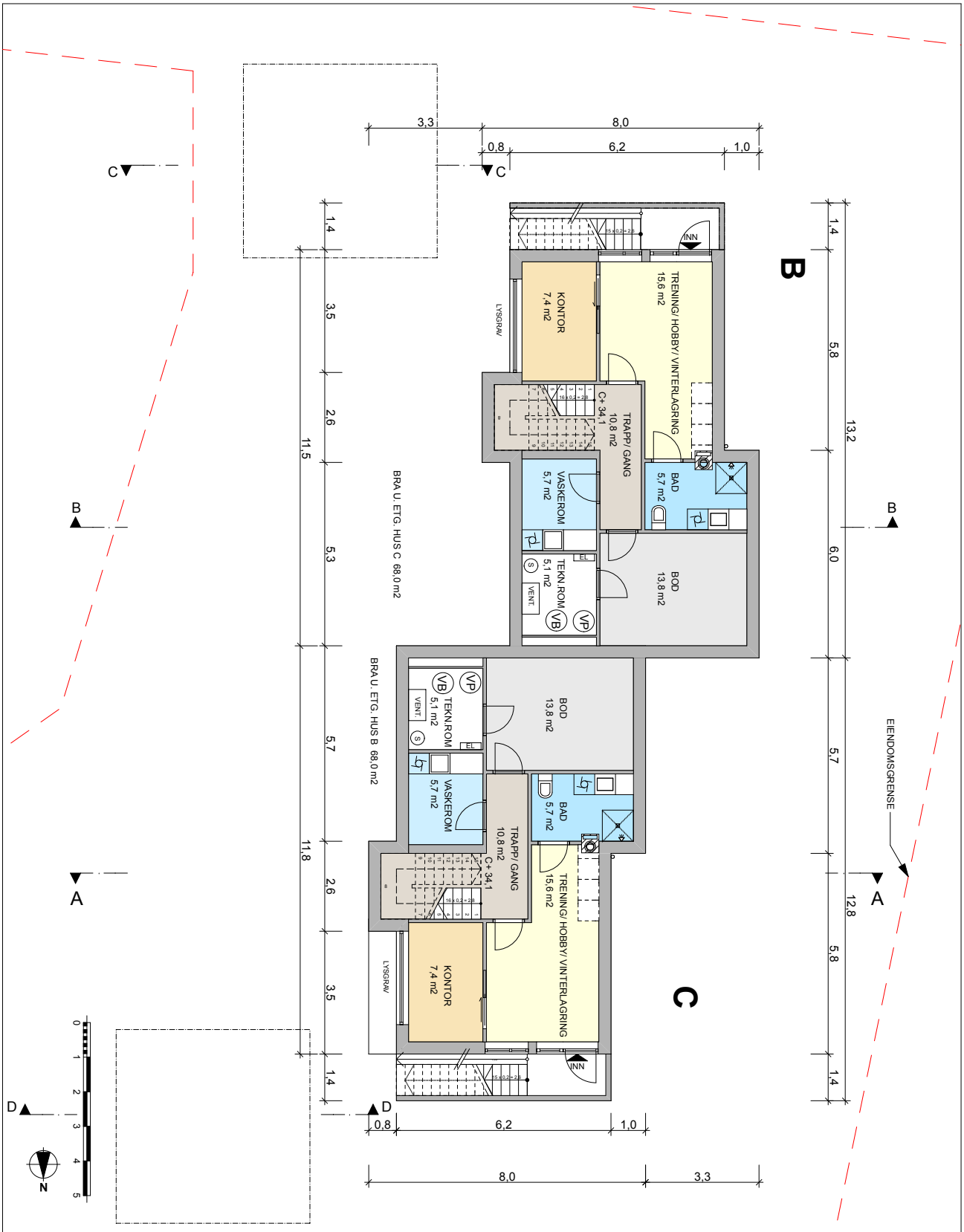
Sameiet og disse vedtekter skal, dersom èn av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Disse vedtekter med situasjons-/tomtedelingsplan og garasjeplan skal, dersom èn av sameierne krever det tinglyses på hver enkelt seksjon.


Seksjon 1
Seksjon 2
Nærområde Seksjon 2
Nærområde Seksjon 1
Fellesarealer
NY AVKJØRING
6,5 m
FRISIKTOMRÅDE
6,7 m
GARASJE C
Tsnr 2
BOLIG C
Snr 2
5,2 m
5 m
GNR / BNR 11/376 = 860 m²
ETTER AREALOVERFØRING
Snr 1
BOLIG B
A
EKSIST. BOLIG
KUM
1700
GARASJE B
Tsnr 1
10 m
2,1 m
FORSLAG NY TOMTEGRENSE
11/346
22.10.13 SØKNAD OM AREALOVERFØRING
D-2
SØKNAD
NY TOMANNSBOLIG I HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
TILTAKSHAVER HAX EIENDOM AS
UTOMHUSPLAN - 2-MANNSBOLIG m/ GARASJER (B+C)
MARLOW - RAMFELT
A38 arkitektur og design as


GARASJE C
31,4 m2
6,0
6,2
1,0
C
INN
INN
5,6
6,0
1,2
KJØKKEN
19,2 m2
LYSGRAV
C+36,85
GANG
7,1 m2
STUE
37,0 m2
BAD
2,6 m2
TERRASSE
25,9 m2
B
1,4
11,8
6,0
5,7
8,5
B
BRA 1 ETG 68,0 m2
BYA HUS C 84,0 m2
BRA 1 etg 68,0 m2
BYA HUS B 84,0 m2
SAMLET BYA HUS B+C
BOLIGER 168 m2
GARASJER 72 m2
SUM BYA 240 m2
BAD
2,6 m2
GANG
7,1 m2
STUE
36,9 m2
TERRASSE
25,3 m2
C+36,85
KJØKKEN
19,2 m2
LYSGRAV
C
A
A
EIENDOMSGRENSE
5,7
11,8
5,5
0,3
D
D
2,3
6,2
1,0
GARASJE B
31,4 m2
6,0
5,6
6,0
N
REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013
E-2
SAK.NR. 1880
GNR/BNR 11/376+457
HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS
PLAN 1. ETASJE
SØKNAD
TEGN.NR A20-02
REV. A
DATO 05.06.13
MÅL 1:100
SIGN AVH
MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as

REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013
SØKNAD
E-3
GNR/BNR 11/376+457
SAK.NR. 1880
HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK
NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS
PLAN 2. ETASJE
A20-03
TEGN.NR.
REV. A
DATO: 05.06.13
MÅL: 1:100
SIGN: AVH
MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as
N
0 1 2 3 4 5
EIENDOMSGRENSE
BALKONG 9,6 m2
SOV 8,2 m2
SOV 8,9 m2
KONTOR 15,7 m2
C+39,7
BAD 6,3 m2
SOV 15,5 m2
BAD 4,7 m2
BRA 2. ETG. HUS B 68,0 m2
BRA 2. ETG. HUS C 68,0 m2
KONTOR 15,8 m2
5,8
5,7
6,0
11,8
11,5
3,3
1,0
6,2
1,6
A
B
C
D



REV A ENDRINGSSØKNAD 11.11.2013

E-1	SAK.NR. 1880	HØVIKVEIEN 18, 1363 HØVIK	TEGN.NR. A20-01	REV.: A	DATO: 05.06.13
	GNR/BNR 11/376+457	NY TOMANNSBOLIG HAX EIENDOM AS		MÅL: 1:100	SIGN: AVH
SØKNAD		PLAN U. ETASJE	MARLOW • RAMFELT A38 arkitektur og design as		

Arkivsak ID: **13/31347**
J.post ID: 13/198735



ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 11 bnr. 457 i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 11 bnr. 346 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Bærum den 14/11-13

ikt. fullmakt
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

ikt. fullmakt
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Hox Eiendom A/S 995618524
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Britt Lillian Falkvoll 080459-[redacted]

Arkivsak ID: **13/31347**
J.post ID: 13/198713

Doknr: 470743 Tinglyst: 11.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 11 bnr. 457 i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 11 bnr. 376 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
- Gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart dokument 2143054 oppbevart i Bærum kommunes arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.
- Gangadkomst over tomtestripen langsmed sørsiden av gnr. 11 bnr. 376.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Bærum 14/11- den 13
Iht. fullmakt
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)
Iht fullmakt
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)
Hak Eiendom AS 995618524
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Britt Lillian Falkvoll 080459-[redacted]

TINGLYST
14. NOV. 2003
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR: 32797

Doknr 32797 Tinglyst 14.11.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Undertegnede parter har i anledning felles privat vann- og avløpssystem avgitt nedenstående erklæring som skal tinglyses på de faste eiendommer

Gnr 11, bnr 376 og 457;
Gnr 11, bnr 346 og ~~1340~~;
Gnr 11, bnr 1678;
alle i Bærum:

1. Felles vann- og avløpssystem med tilhørende anlegg til ovennevnte eiendommer er innrettet over gnr 11, bnr 376/457 og gnr 11, bnr 50, i Bærum.

Partene forplikter seg solidarisk til å bære kostnadene ved innretning, installasjon, drift, service, vedlikehold og reparasjon, juridisk bistand etc., av felles anlegg med koblingskum og pumekum, inkludert drift av pumpestasjon med utgifter til elektrisk strøm beregnet 1 gang årlig på grunnlag av antall driftstimer avlest på egen måler, av dette felles vann- og avløpssystem, med en andel likt fordelt mellom partene. Innbetaling skal skje innen kostnader forfaller, slik at den annen part/de andre parter ikke påføres noen ekstra kostnader, som i så fall umiddelbart kan kreves refundert med tillegg av forsinkelsesrenter og omkostninger.

2. Særskilt vann- og avløpsledninger tilhørende eiendomer gnr 11, bnr 346/1340 og gnr 11, bnr 1678 er tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg på gnr 11, bnr 376/457. Eierne av gnr 11 bnr 346/1340 og gnr 11, bnr 1678 er alene ansvarlige for og skal bære alle kostnader forbundet med ledninger fra husstander beliggende på disse eiendommer og som går over gnr 11, bnr 376/457 for tilknytning til felles anlegg.

3. Partene gir samtykke til at fremtidige ytterligere tilknytninger til felles anlegg kan gjøres fra husstander på den faste eiendommen gnr 11, bnr 376/457 eller husstander på eiendommer som måtte bli skilt ut fra gnr 11, bnr 376/457. Andre tilknytninger skal bare kunne finne sted etter at partene etter denne avtale skriftlig har akspetert dette.

4. Denne erklæring skal tinglyses på ovennevnte faste eiendommer og kan ikke avlyses for slettelse uten samtykke fra Bærum kommune.

Bærum, den 20.06.03
For den faste eiendommen gnr. 11 bnr. 376/457:

Bra H. J. Hovdal

For den faste eiendommen gnr. 11 bnr. 346/~~1340~~:

LARS JACOBSEN
Vibeke Olsen

For den faste eiendommen gnr. 11 bnr. 1678:

ny eier

123/97.

Dagbokført
30 NOV 1951

Stempelmrk. kr. 15,-
kassert den 30/11-51 av sorenskriveren.

Bgm.. 8095/51.

Skjøte.

Bærum kommune overdrar herved til herr Rolf Iversen, f. 5/4-1914, adr. Høvikveien 18, Høvik, sin eiendom gnr. 11, bnr. 457 av skyld 1 øre i Bærum for en kjøpesum av kr. 1.172,- - kronerettusenetthundreogsyttito 0/100 - som betales kontant mot dette skjøte.

Den beplantning som nå er på parsellen skal vedlikeholdes og holdes i pen og ordentlig stand. Gjerdepliktem påhviler kjøperen.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres av kjøperen.

Sandvika, den 27.novbr.1951.
Bærum kommune

Leif Larsen (sign.)
ordfører.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 457, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Høvikveien 18 C, gatenr 1140	**Grunnkrets:**	901	Stabekk 01
(fra bruksenhet)	1363 Høvik	**Valgkrets:**	8	Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.09.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 052,5 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	3201/11/457	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/457/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/457/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/457	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/457/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/457/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.09.2014	Etablert/Endret	3201/11/457	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2014	Etablert/Endret	3201/11/457/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/457/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høvikveien 18 C	Bolig	204,0	Kjøkken	6	4	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	84,0	Rammetillatelse:	24.09.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	06.12.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.09.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300396071			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			68,0		68,0				

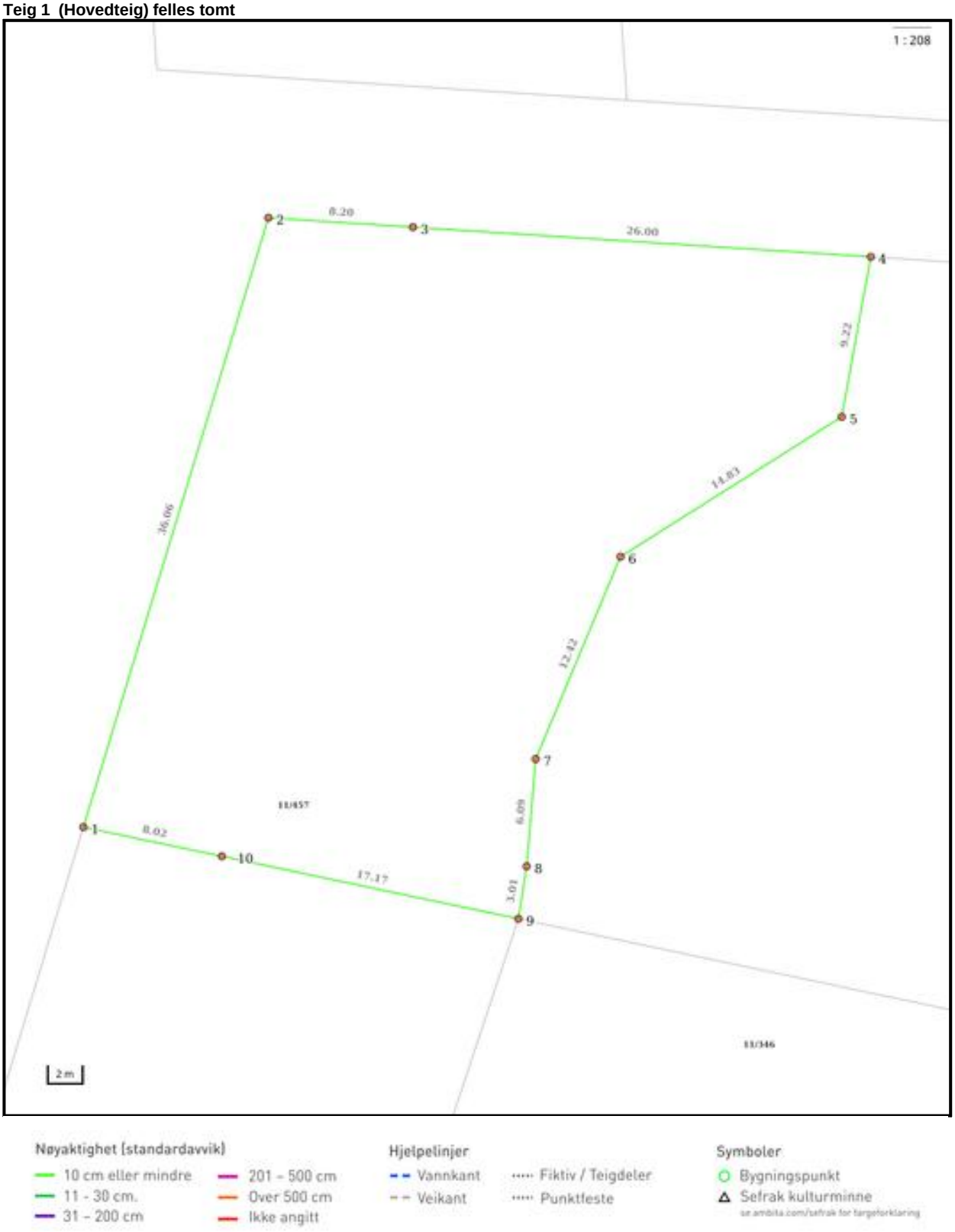
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 052,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 695,93	588 064,35	36,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 731,24	588 071,67	8,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 731,45	588 079,87	26,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 732,13	588 105,86	9,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 641 722,95	588 105,04	14,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 713,93	588 093,27	12,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 641 702,09	588 089,52	6,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 641 696,00	588 089,57	3,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 641 693,00	588 089,37	17,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 695,00	588 072,32	8,02m	Terrengmålt	10		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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	457	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Høvikveien 18 C, 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2013/20505	Høvikveien 18 B og 18 C - tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/125366	Høvikveien 18 B og 18 C - tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **13/20505**
J.post ID: 14/189563

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	29.09.2014	2978/14

Adresse - Tiltak: Høvikveien 18 B og 18 C - tomannsbolig
Gnr/Bnr: 11/457
Tiltakshaver: Hax Eiendom AS
Ansvarlig søker: Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Utskriftsdato: 16.03.2026

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.**	11	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Høvikveien 18C, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 359,96 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 864,22 kr
Sum	**24 608,46 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
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	204 m2	39.80	1/1	0 %	8 119,51 kr	1 353,25 kr
Avløp etter areal	15%	204 m2	45.26	1/1	0 %	9 233,86 kr	1 538,98 kr
					Sum	**22 737,56 kr**	**3 789,61 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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

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.**	11	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Høvikveien 18C, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

VAledninger

Eiendom: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C
Dato: 16.03.2026
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.

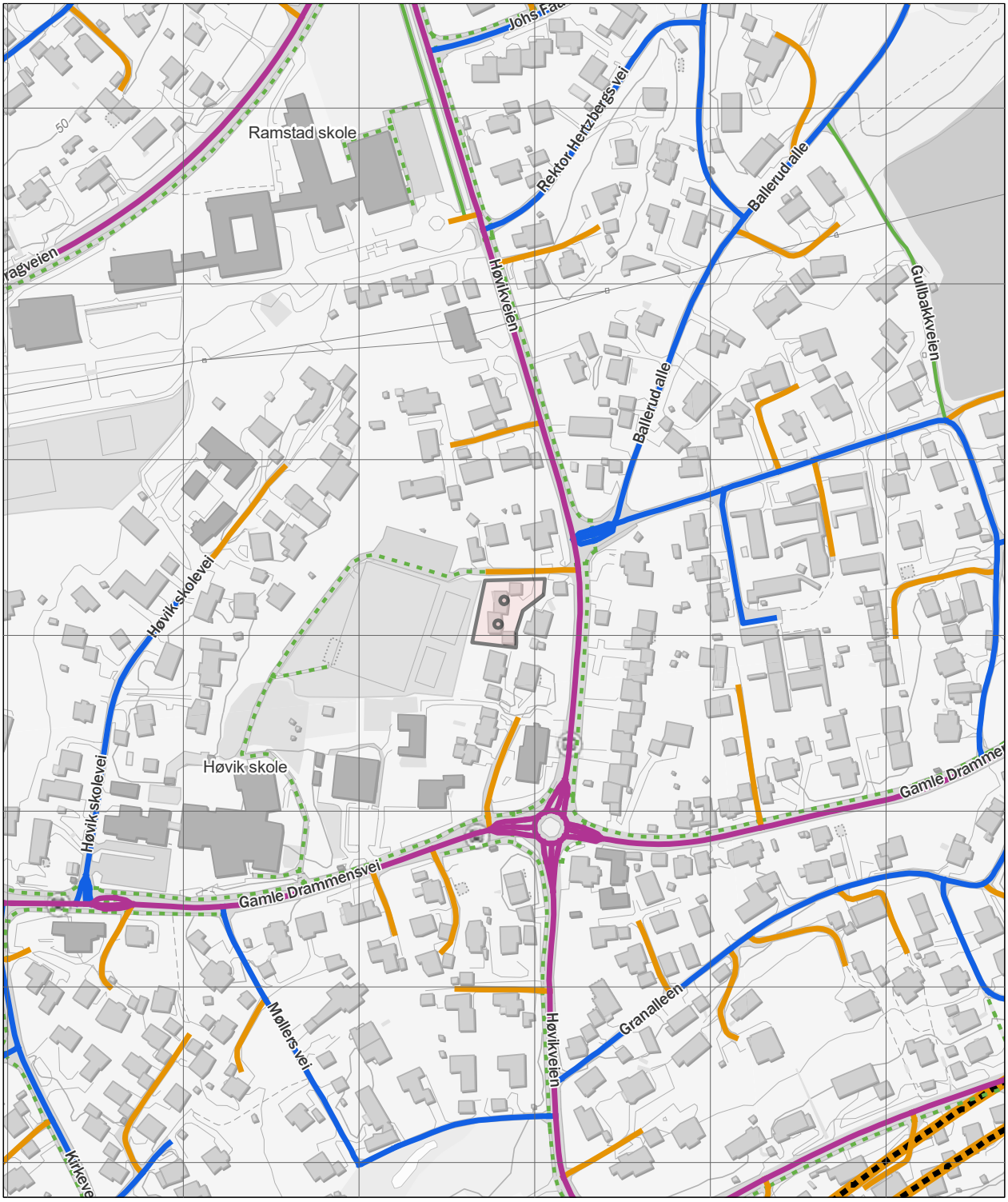
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C, 1363 HØVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/03/2026



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

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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Høvikveien 18C, 1363 HØVIK								

Avtale 90906311 (Avgiftsadresse: Høvikveien 18 C)

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 11/457		
Utskriftsdato	16.03.2026	**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: 16.03.2026

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.**	11	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Høvikveien 18C, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 053 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.1934
Delarealer	**Delareal** 1 053 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

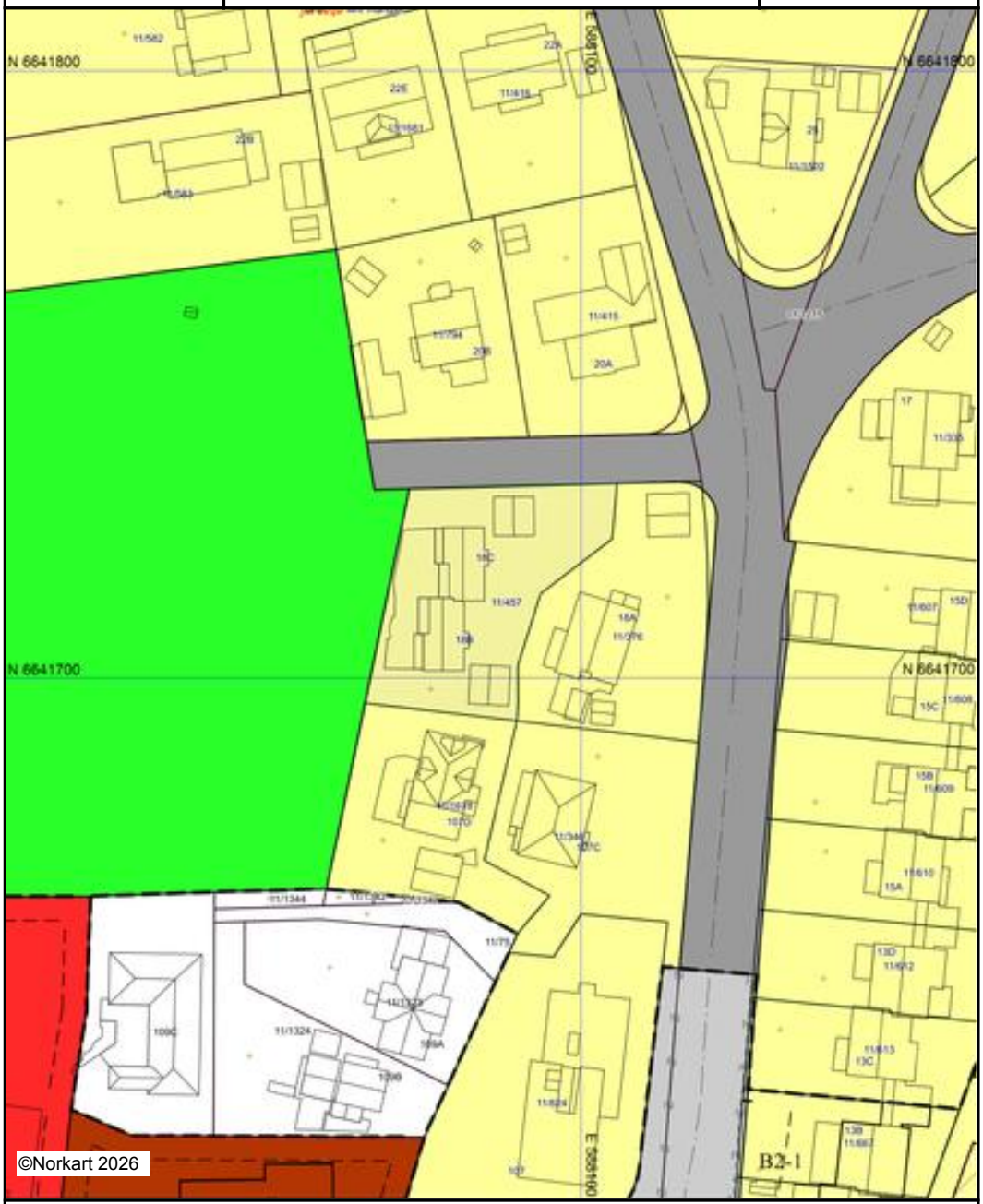
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



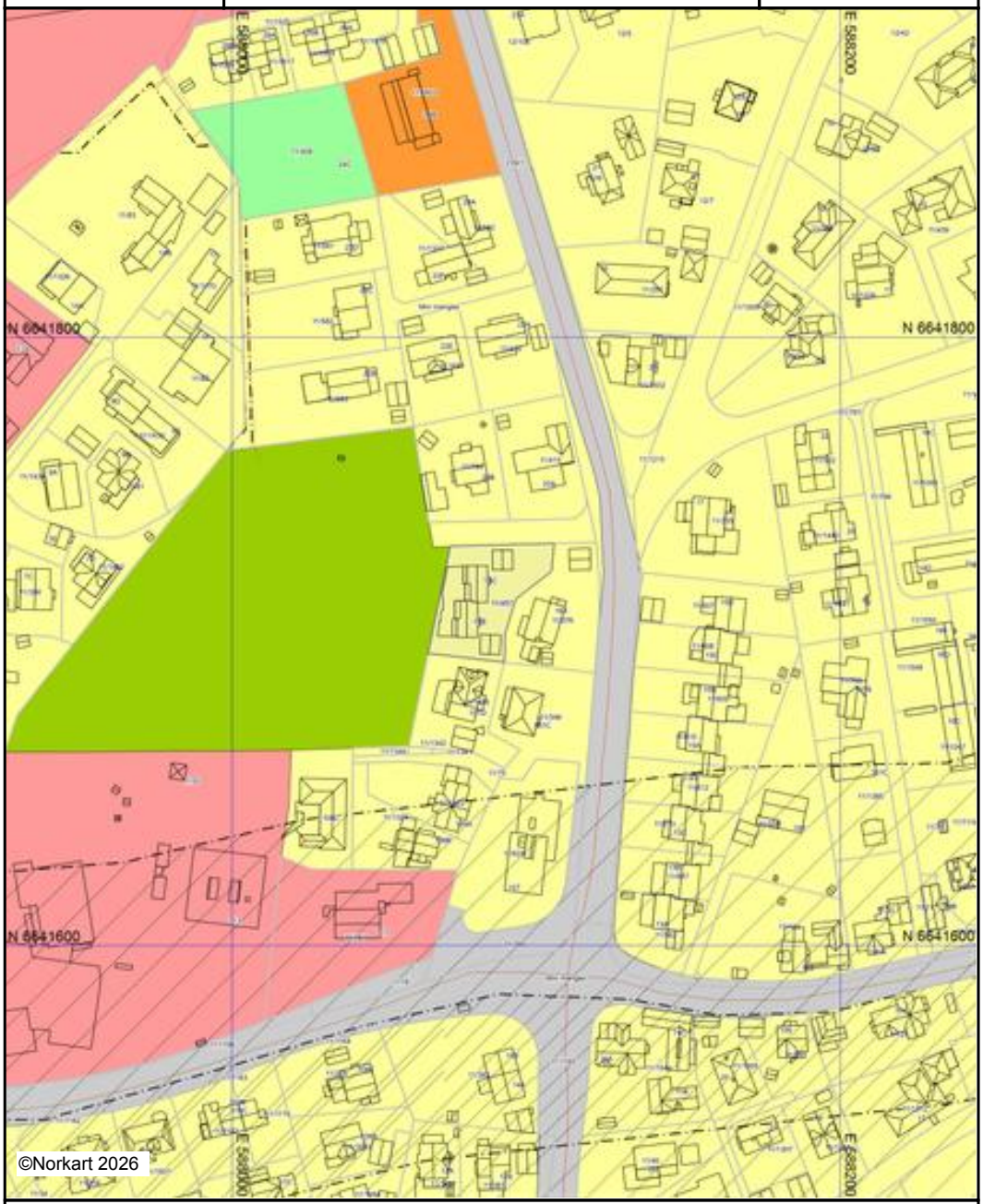
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



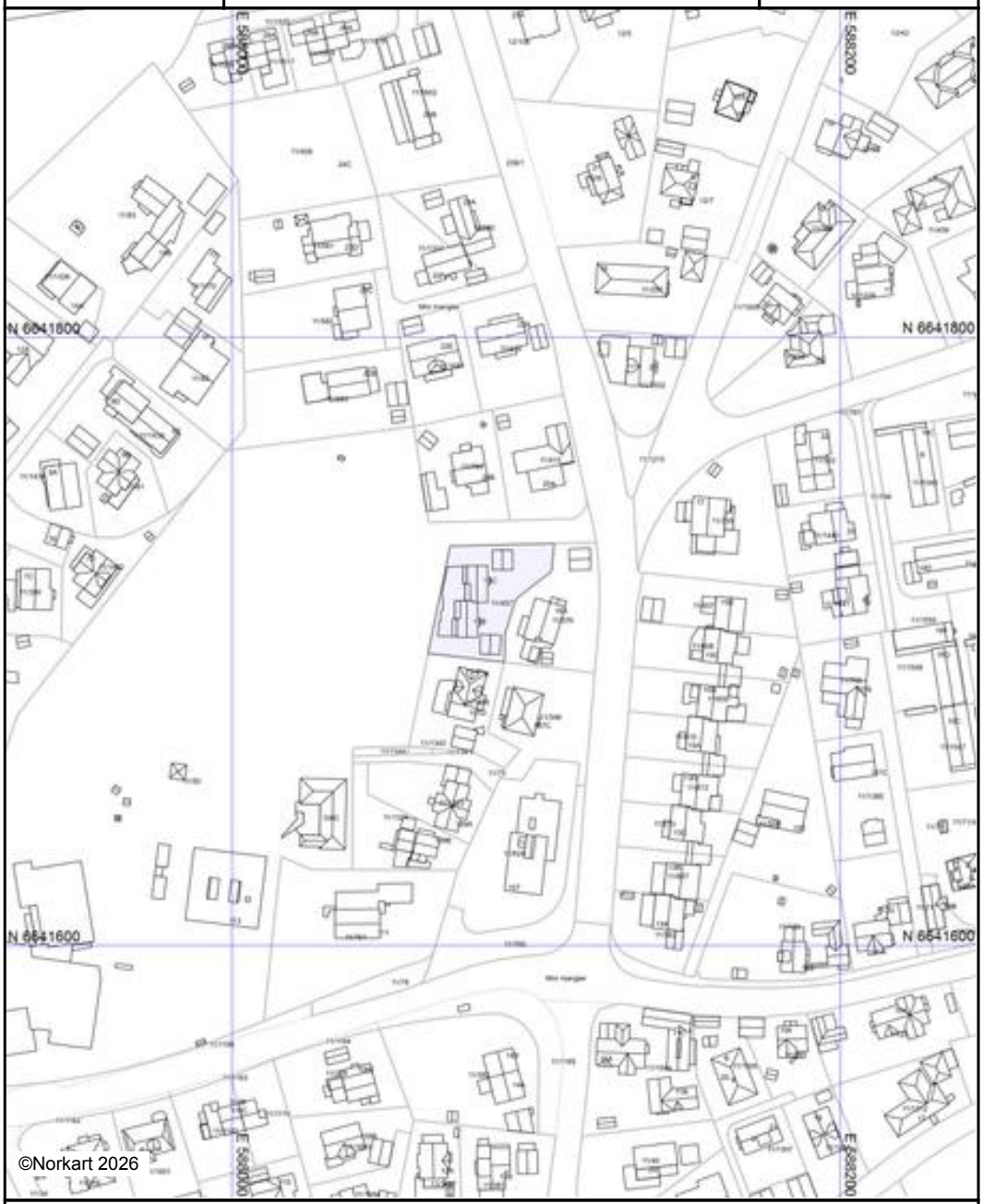
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/457/0/2
Adresse: Høvikveien 18C
Utskriftsdato: 16.03.2026
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



Reguleringsplan grense

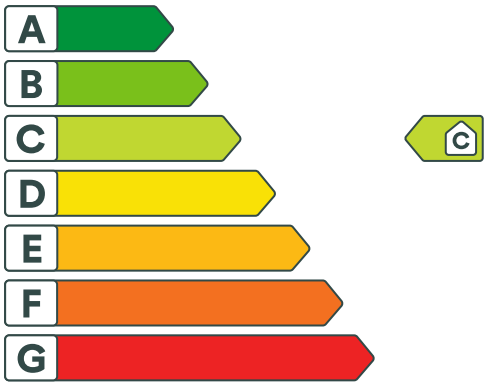
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

enova

Energiattest



Adresse	
Høvikveien 18C, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273658**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300396071**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **457**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
151,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

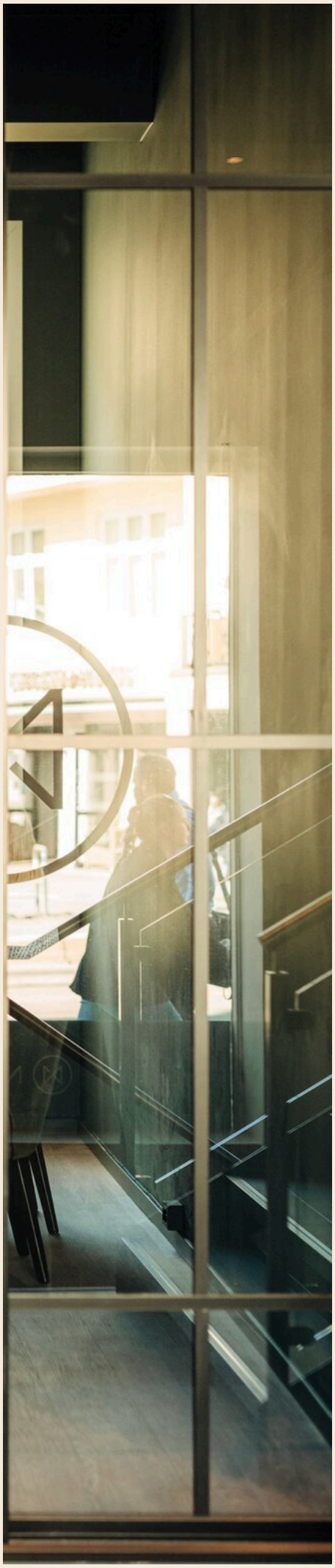
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
150,38 kWh/m²	**31 413 kWh**

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.

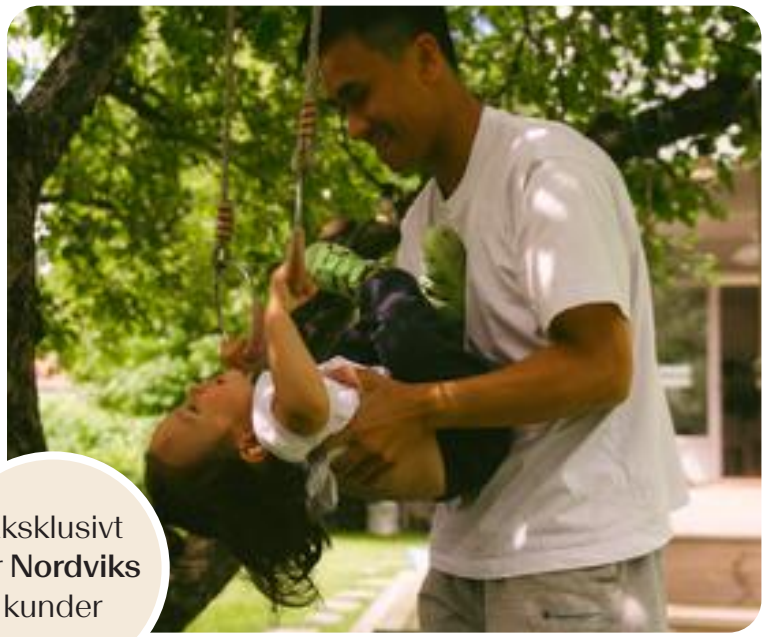


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høvikveien 18C 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 11, bnr 457, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346