Sarbuvollveien 49A



Velkommen til

Sarbuvollveien 49A



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Nedre Høvik

Stor & innbydende familiebolig m/100m til tinglyst strandparsell & båtplass - Privat hage m/utsikt & optimale solforhold

Prisantydning	23 000 000,-
Omkostninger	576 350,-
Totalpris	23 576 350,-
BRA-i	332 kvm
Totalt BRA	332 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1951

Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no




BÅTPLASS
STRANDPARSELL
BOLIGEN



Kort fortalt

- Velkommen til Sarbuvollveien 49 A! Romslig & innbydende familiebolig beliggende i et meget tilbaketrukkent og attraktivt område på Nedre Høvik. Svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Rolig og skjermet til, uten gjennomgangstrafikk, samtidig som det er umiddelbar nærhet til det urbane byliv, off. komm, butikker og flotte turområder.

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning m/4 sov + 2 bad på ett plan
- 1. og 2. etasje ble pusset i 2013 & 2025
- Kjeller m/egen inngang & praktikantdel
- Parkett m/varmefolie i 1.etg
- Kjøkken fra Elen Møbelstudio
- Usjenert og privat hage m/optimale solforhold & sjøutsikt
- 3 peiser
- 2 stuer
- 3 bad + vaskerom
- Garasje + 2 ladere
- Mulighet for garasje nr. 2, ref. studie
- 100 m til tinglyst strandparsell og båtplass

Arealer og innhold

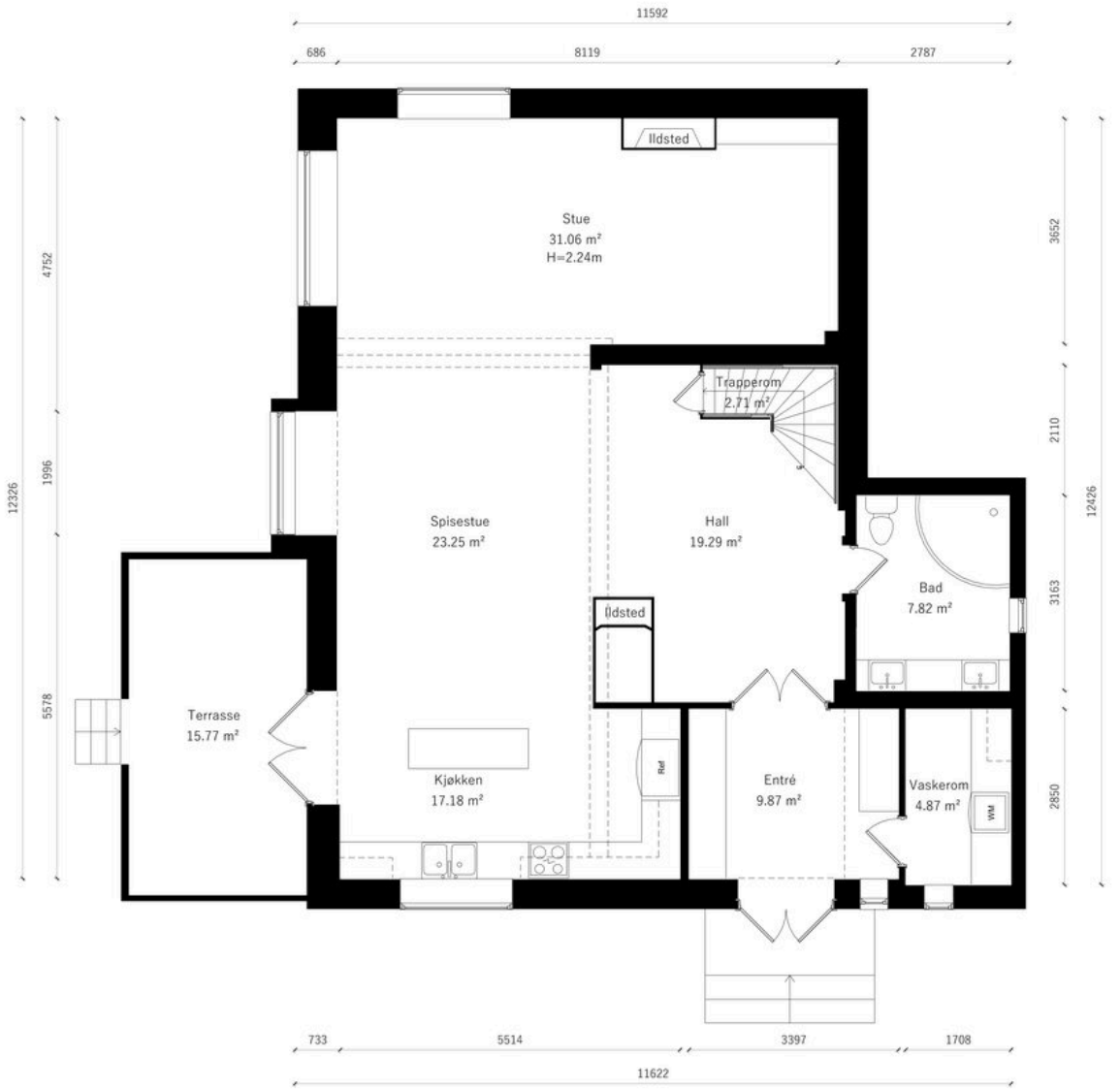
BRA-i:	332 kvm
Totalt BRA:	332 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 114 kvm. Hoveddel: Garasje og teknisk rom. Praktikantdel: bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. To bad, fire soverom og hall m/trapp.
Total BRA: 98 kvm.



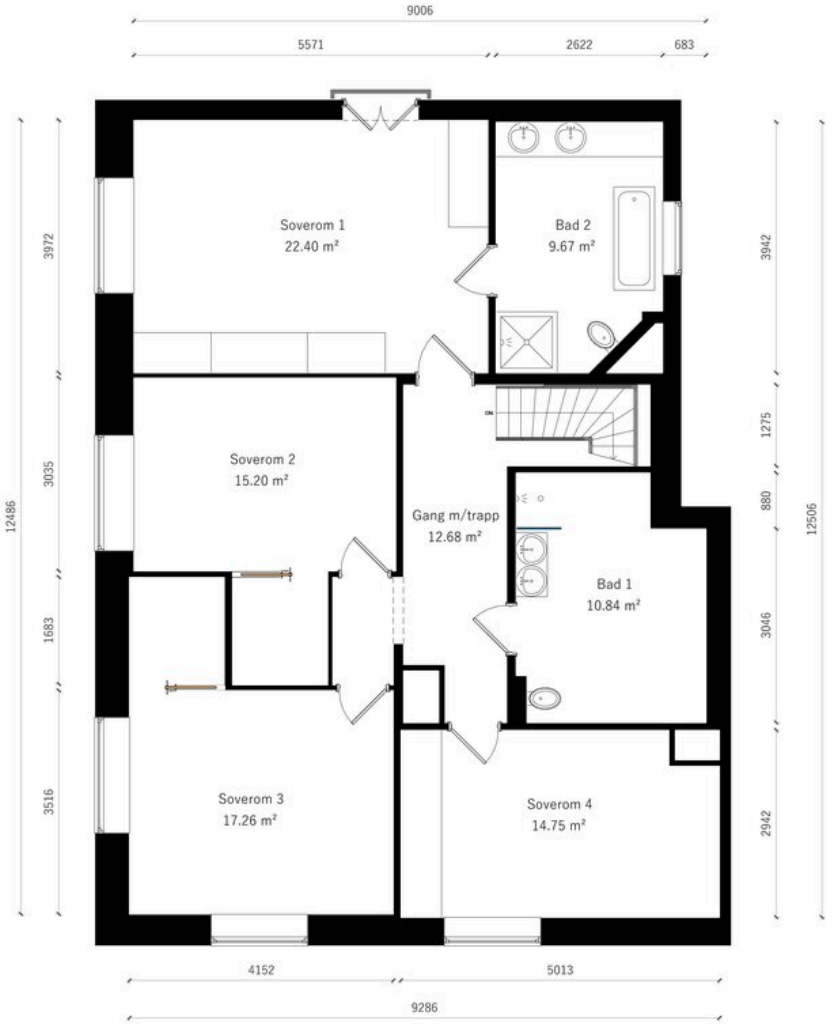
Sarbuvollveien 49A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



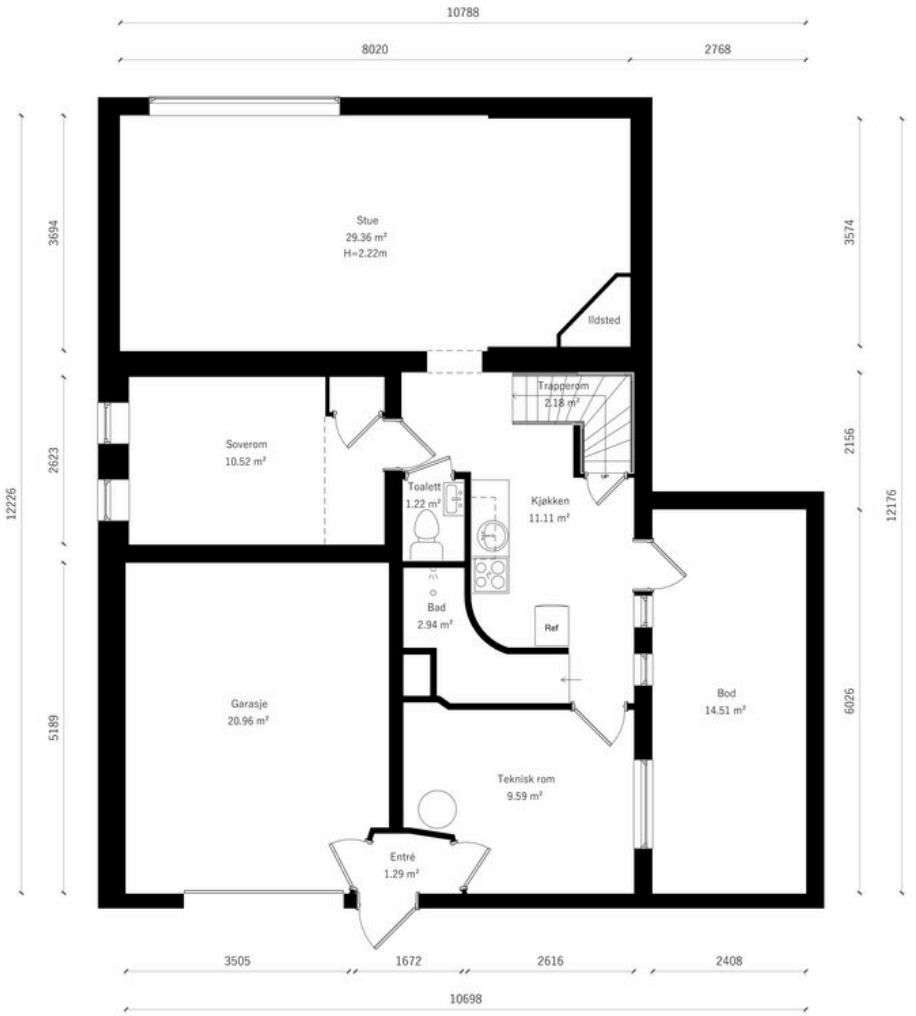
Sarbuvollveien 49A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Sarbuvollveien 49A

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Sarbuvollveien 49 A!

Dette er en flott mulighet til å sikre deg en romslig og innbydende familiebolig med fjordutsikt og flere herlige utesoner hvor man kan følge solen. Denne perlen av en eiendom ligger på Nedre Høvik, like ved Oslofjorden og badestrand. Nærområdet byr på frodig og idyllisk vegetasjon i tillegg til at det er både bade- og turmuligheter rett utenfor døren. I umiddelbar nærhet av eiendommen ligger Sarbuvollen og Sarbuvollen båtforening, Strand kajakklubb, Bærum seilforening og den flotte Kystien som følger fjorden. Med umiddelbar nærhet til sjøen, korte avstander til alt av offentlig kommunikasjon, butikker og turstier, har du alt du trenger innenfor rekkevidde - Perfekt for barnefamilier, men også for de med ungdom/ større barn.

Bare et steinkast unna sjøen, finner man denne boligen, som strekker seg over 3 etasjer med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Huset er jevnlig vedlikeholdt, med unntak av kjeller som vil trenge noe moderniseringsbehov for å nå dagens standard. Boligens 1. og 2. etasje ble pusset i 2013 (med unntak av bad i 1.etg.) og i 2025 ble parkettgulv slipt og overflater malt. Innvendig får man en entré med romslig garderobeløsning, kjøkken med stor kjøkkenøy og innredning fra Elen Møbelstudio, stue med gasspeis, spisestue med peis, bad og separat vaskerom. Flytter man seg opp i andre etasje, finner man et romslig bad med skittentøyssjakt ned til vaskerommet, bad med dusjhjørne og badekar tilknyttet hovedsoverommet, fire soverom samt hall med trapp. Kjelleren inneholder

garasje med innvendig adkomst og teknisk rom. Øvrige rom utgjør i dag en praktikantdel, som består av bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller (bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom) er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Tomten er pent opparbeidet med plen, stor biloppstillingsplass og flere forstøtningsmurer i stein. Hekken som omkranser eiendommen bidrar til meget lune og private soner. Boligen har flere usjenerte og hyggelige uteplasser som inviterer til sommerdager i solen – Her kan du nyte late dager på terrasse med delvis sjøutsikt og sosiale grillkvelder i hagen med gressplen og optimale solforhold. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. Etasje:
Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom.

2. Etasje:
To bad, fire soverom og hall m/trapp.

Kjeller:
Hoveddel: Garasje og teknisk rom. Praktikantdel: bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Diverse:
- Garasje.
- 2 Elbilladere er montert.
- Mulighet for garasje nr. 2, ref. mulighetsstudie.
- Tinglyst rett til bruk av strandparsell og båtplass, som ligger like nedenfor tomten (se vedlagte regler).

Ditt nye hjem!

Vesentlige oppgraderinger:
- Boligens 1. og 2.etg. (med unntak av bad i 1.etg.) ble pusset i 2012/2013.
- Parkettgulv ble slipt og overflater ble malt i 2025.

____
Boligen rom for rom:

1. Etasje:

Entré/ hall med trapp:
Meget innbydende entré med lekre fliser på gulv og varmekabler, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko i plassbygde garderobeskap rett innenfor døren.

Stue/ spisestue:
Boligen har en tiltalende og åpen stue- kjøkken og spisestueløsning med parkett gulv og store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde. Spisestuen har god plass til en stor spisegruppe og vitrineskap, mens stueområdet har plass til en stor sofagruppe og TV-møblement. Peis i spisestuen og gasspeisen i TV-stuen sørger for en lun og koselig stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Det er lagt varmefolie under parkett i 1. etasje, for ekstra komfort.

Kjøkken:
Påkostet og moderne kjøkken med romslig kjøkkenøy – ideelt for frokost på travle hverdager eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til sokkelskuffer. Kjøkkenet er fra ca. 2013 og har innredning fra Elen Møbelstudio. Gulvet er belagt med parkett og det er innfelte spotter som belysning. Benkeplaten er av granitt med planlimt metallvask og kjøkkenarmatur. Fliser mellom benkeplaten og overskapene. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
– Integrert komfyr fra Electrolux (ny i 2025)
– Induksjonstopp fra Bosch
– Kombiskap med isbitmaskin fra Samsung
– Oppvaskmaskin fra Bosch (ny i 2025)
– Avtrekksvifte med Røros-hetta (direkte avtrekk til friluft)

Baderom:
Det pene badet i første etasje (fra ca. 1998) har fliser i formatet 20×20 cm på vegger og på gulvet er det fliser med varmekabler. Belysningen består av spottlampe. Baderomsinnredningen (fra 2024) består av to nedfelte og heldekkende toppmonterte
servanter med hvert sitt ettgreps blandebatteri. Over servantene er det veggmontert speil langs hele veggen. Det er installert toalett og badekar med dysefunksjon. På veggen er det montert elektrisk håndklevarmer. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom som ble pusset opp i 2013. Veggene på vaskerommet består av malte plater, antatt malt med våtromsmaling. Gulvet er belagt med 30x60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel (ny tørketrommel fra 2025 + vaskemaskin (begge Samsung) som står der i dag). I det ene hjørnet er det montert en sjakt for skittentøy fra 2. etasje. Ved ytterveggen er det installert en katteluke. Vaskerommet har innredning med benkeplate, skuffer, underskap og overskap. Det er montert en nedfelt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri. Vaskerommet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Det er en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

_____
2. etasje:

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man soverom nr. 2, 3 og 4 og en innbydende masterfløy bestående av et lekkert mastersoverom med utgang til fransk balkong og et innbydende masterbad.

Mastersoverommet er av god størrelse (ca. 22 kvm + baderom) og har adkomst til egen fransk balkong med delvis sjøutsikt. Her er det stor garderobeløsning og godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc.

Soverom nr. 2, 3 og 4 er av god størrelse (ca. 15- 17 kvm) og er innredet med garderobeskap/ gardedrobeløsning og har godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc.

Masterbad:
Dette flotte badet ble pusset opp i 2013 og har fliser i formatet 60×60 cm på gulv med varmekabler. På veggene er det mosaikkfliser i dusjsonen, samt i nisje, bak toalett og over servanter. Innvendige vegger og tak er malt, antatt med våtromsmaling.
Belysningen består av spotter i taket og vegglampe. Baderomsinnredningen består av en dobbelservant nedfelt i benkeplate av kompositttstein, med tilhørende underskap med skapdører og åpne hyller. Det er installert veggmontert toalett, badekar samt dusjhjørne med integrert dusjhylle for badeartikler, glassvegger og armatur som inkluderer både regnfallsdusj og hånddusj. Badet har slukrenne i dusjsonen, og det er observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Bad:
Det andre romslige badet i 2. etasje ble pusset opp i 2013 og har fliser i formatet 20×20 cm på gulv med varmekabler. Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er mosaikkfliser i dusjsonen. Belysningen består av spotter i taket og lampe over speil. Badet har baderomsinnredning med underskap med skuffer og to nedfelte servanter, begge utstyrt med ett-greps blandebatteri. Det er montert dusjvegg i hjørnet og gulvmontert toalett. I tillegg er det en praktisk skittentøysjakt med nedkast til vaskerommet i første etasje. Badet har

plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

_____
Kjeller:

Integrert garasje:
Fra kjeller i boligen kan man ta seg tørrskodd frem til garasjen (ca. 20 kvm) med lagringsplass. 2 ladebokser er montert (en inne i garasjen og en rett utenfor).

Teknisk rom/bod:
I kjelleren er det et teknisk rom. Rommet inneholder sikringsskap og varmtvannsbereder. Det er montert en utslagsvask i metall på vegg, og rommet har gulvsluk.

_____
Praktikantdel:

I boligens kjeller er det en praktikantdel med inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller (bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom) er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Kjøkken:

Kjøkken i kjeller er av eldre dato og har innredning med slette fronter. Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av slette, malte murflater. Himlingen er slett og malt, og det er montert spottlampe som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det pusset og malt mur. Kjøkkenet har avtrekk med
kullfilter.

Stue:
I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofa og tilhørende tv-møblement. Åpen peis.

Dusjrom:
Dusjrom med malt betonggulv med målt fall på 5,5 cm til sluk. Det er montert baderomspanel i dusjsonen, mens øvrige vegger består av pusset og malt mur. Rommet har naturlig ventilasjon via åpning mot teknisk rom. Belysningen består av veggmontert lampe. Det er dusjarmatur med utenpåliggende kobberrør, og sluk er av eldre soilsluk.

Toalettrom:
Separat toalettrom med pussete og malte murvegger på alle sider. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Synlig rørføring er utført med utenpåliggende kobberrør. Det står en radiator i rommet, men denne er ikke i bruk. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk, uten registrert tilluft.

_____
Innvendige overflater:
- Kjeller: Laminatgulv på kjøkkenet, fliser i stuen og i entreen, samt teppe på soverommet. Dusjrom, toalett, teknisk rom og bod har malt betonggulv. Veggene består hovedsakelig av malte murflater, med skiferkledning rundt peisen i kjellerstuen og enkelte vegger med trepanel. Himlingen består av betongelementer og malt støpt betong.
- 1. etasje: Parkett på gulv i de fleste rom og fliser på gulv i entré, vaskerom og bad. Veggene har slette, malte overflater, med unntak av badet som har flislagte vegger og tømmervegger mot tilstøtende rom. Himlingene er slette og malte i hele etasjen.
- 2. etasje: Parkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser. Veggene har slette, malte overflater i alle rom, med unntak av hovedsoverommet som har tapet og badet som har flislagte vegger. Himlingene er slette og malte.

Tekniske spesifikasjoner:
-Boligen har vannrør i kobber frem til teknisk rom i kjeller og opp til hovedstoppekran, mens det er

benyttet plastrør i rør-i-rør system til øvrige deler av boligen.
- Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom i kjeller. Det er installert fordelerskap på badet i 2. etasje samt i garderobeskap tilknyttet hovedsoverommet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, og disse leder til hovedavløpsrør (soilrør) i plast (PVC).
- Varmtvannstank på 300 l, plassert i teknisk rom i kjeller.
- Automatsikringer med 63 amp. hovedkurs.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.


















KENZO
KENZO


GRUNDIG
















33
Privat







Informasjon

Sarbuvollveien 49A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0278/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 418 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Claus Sonberg

Kjøpesum og omkostninger
23 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
575 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
576 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
595 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 576 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 595 550,- (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
1951

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 332 kvm
Totalt BRA: 332 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 114 kvm. Hoveddel: Garasje og teknisk rom. Praktikantdel: bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. To bad, fire soverom og hall m/trapp.
Total BRA: 98 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. I 2.etg er det tak med skråtak. 11 kvm er målt opp med lav takhøyde og ført opp som ALH.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre deg en romslig og innbydende familiebolig med fjordutsikt og flere herlige utesoner hvor man kan følge solen. Denne perlen av en eiendom ligger på Nedre Høvik, like ved Oslofjorden og badestrand. Nærområdet byr på frodig og idyllisk vegetasjon i tillegg til at det er både bade- og turmuligheter rett utenfor døren. I umiddelbar nærhet av eiendommen ligger Sarbuvollen og Sarbuvollen båtforening, Strand kajakklubb, Bærum seilforening og den flotte Kystien som følger fjorden. Med umiddelbar nærhet til sjøen, korte avstander til alt av offentlig kommunikasjon, butikker og turstier, har du alt du trenger innenfor rekkevidde - Perfekt for barnefamilier, men også for de med ungdom/ større barn.

Bare et steinkast unna sjøen, finner man denne boligen, som strekker seg over 3 etasjer med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Huset er jevnlig vedlikeholdt, med unntak av kjeller som vil trenge noe moderniseringsbehov for å nå dagens standard. Boligens 1. og 2. etasje ble pusset i 2013 (med unntak av bad i 1.etg.) og i 2025 ble parkettgulv slipt og overflater malt. Innvendig får man en entré med romslig garderobeløsning, kjøkken med stor kjøkkenøy og innredning fra Elen Møbelstudio, stue med gasspeis, spisestue med peis, bad og separat vaskerom. Flytter man seg opp i andre etasje, finner man et romslig bad med skittentøyssjakt ned til vaskerommet, bad med dusjhjørne og badekar tilknyttet hovedsoverommet, fire soverom samt hall med trapp. Kjelleren inneholder garasje med innvendig adkomst og teknisk rom. Øvrige rom utgjør i dag en praktikantdel, som består av bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller (bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom) er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Tomten er pent opparbeidet med plen, stor biloppstillingsplass og flere forstøtningsmurer i stein. Hekken som omkranser eiendommen bidrar til meget lune og private soner. Boligen har flere usjenerte og hyggelige uteplasser som inviterer til sommerdager i solen – Her kan du nyte late dager på terrasse med delvis sjøutsikt og sosiale grillkvelder i hagen med gressplen og optimale solforhold. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. Etasje:
Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom.

2. Etasje:
To bad, fire soverom og hall m/trapp.

Kjeller:
Hoveddel: Garasje og teknisk rom. Praktikantdel: bod, dusjrom, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Diverse:

- Garasje.
- 2 Elbilladere er montert.
- Mulighet for garasje nr. 2, ref. mulighetsstudie.
- Tinglyst rett til bruk av strandparsell og båtplass, som ligger like nedenfor tomten (se vedlagte regler).

Standard

Vesentlige oppgraderinger:
- Boligens 1. og 2.etg. (med unntak av bad i 1.etg.) ble pusset i 2012/2013.
- Parkettgulv ble slipt og overflater ble malt i 2025.

____
Boligen rom for rom:

1. Etasje:

Entré/ hall med trapp:
Meget innbydende entré med lekre fliser på gulv og varmekabler, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko i plassbygde garderobeskap rett innenfor døren.

Stue/ spisestue:
Boligen har en tiltalende og åpen stue- kjøkken og spisestueløsning med parkett gulv og store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde.
Spisestuen har god plass til en stor spisegruppe og vitrineskap, mens stueområdet har plass til en stor sofagruppe og TV-møblement. Peis i spisestuen og gasspeisen i TV-stuen sørger for en lun og koselig stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Det er lagt varmefolie under parkett i 1. etasje, for ekstra komfort.

Kjøkken:
Påkostet og moderne kjøkken med romslig kjøkkenøy – ideelt for frokost på travle hverdager eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til sokkelskuffer. Kjøkkenet er fra ca. 2013 og har innredning fra Elen Møbelstudio. Gulvet er belagt med parkett og det er innfelte spotter som belysning. Benkeplaten er av granitt med planlimt metallvask og kjøkkenarmatur. Fliser mellom benkeplaten og overskapene. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
– Integrert komfyr fra Electrolux (ny i 2025)
– Induksjonstopp fra Bosch
– Kombiskap med isbitmaskin fra Samsung
– Oppvaskmaskin fra Bosch (ny i 2025)
– Avtrekksvifte med Røros-hetta (direkte avtrekk til friluft)

Baderom:
Det pene badet i første etasje (fra ca. 1998) har fliser i formatet 20×20 cm på vegger og på gulvet er det fliser med varmekabler. Belysningen består av spottlampe. Baderomsinnredningen (fra 2024) består av to nedfelte og heldekkende toppmonterte
servanter med hvert sitt ettgreps blandebatteri. Over servantene er det veggmontert speil langs hele veggen. Det er installert toalett og badekar med dysefunksjon. På veggen er det montert elektrisk håndklevarmer. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom som ble pusset opp i 2013. Veggene på vaskerommet består av malte plater, antatt malt med våtromsmaling. Gulvet er belagt med 30x60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel (ny tørketrommel fra 2025 + vaskemaskin (begge Samsung) som står der i dag). I det ene hjørnet er det montert en sjakt for skittentøy fra 2. etasje. Ved ytterveggen er det installert en katteluke. Vaskerommet har innredning med benkeplate, skuffer, underskap og overskap. Det er montert en nedfelt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri. Vaskerommet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Det er en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

_____
2. etasje:

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man soverom nr. 2, 3 og 4 og en innbydende masterfløy bestående av et lekkert mastersoverom med utgang til fransk balkong og et innbydende masterbad.

Mastersoverommet er av god størrelse (ca. 22 kvm + baderom) og har adkomst til egen fransk balkong med delvis sjøutsikt. Her er det stor garderobeløsning og godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc.

Soverom nr. 2, 3 og 4 er av god størrelse (ca. 15- 17 kvm) og er innredet med garderobeskap/ gardedrobeløsning og har godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc.

Masterbad:
Dette flotte badet ble pusset opp i 2013 og har fliser i formatet 60×60 cm på gulv med varmekabler. På veggene er det mosaikkfliser i dusjsonen, samt i nisje, bak toalett og over servanter. Innvendige vegger og tak er malt, antatt med våtromsmaling.
Belysningen består av spotter i taket og vegglampe. Baderomsinnredningen består av en dobbelservant nedfelt i benkeplate av kompositttstein, med tilhørende underskap med skapdører og åpne hyller. Det er installert veggmontert toalett, badekar samt dusjhjørne med integrert dusjhylle for badeartikler, glassvegger og armatur som inkluderer både regnfallsdusj og håndusj. Badet har slukrenne i dusjsonen, og det er observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Bad:
Det andre romslige badet i 2. etasje ble pusset opp i 2013 og har fliser i formatet 20×20 cm på gulv med varmekabler. Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er mosaikkfliser i dusjsonen. Belysningen består av spotter i taket og lampe over speil. Badet har baderomsinnredning med underskap med skuffer og to nedfelte servanter, begge utstyrt med ett-greps blandebatteri. Det er montert dusjvegg i hjørnet og gulvmontert toalett. I tillegg er det en praktisk skittentøysjakt med nedkast til vaskerommet i første etasje. Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

_____
Kjeller:

Integrert garasje:
Fra kjeller i boligen kan man ta seg tørrskodd frem til garasjen (ca. 20 kvm) med lagringsplass. 2 ladebokser er montert (en inne i garasjen og en rett utenfor).

Teknisk rom/bod:
I kjelleren er det et teknisk rom. Rommet inneholder sikringsskap og varmtvannsbereder. Det er montert en utslagsvask i metall på vegg, og rommet har gulvsluk.

_____

Praktikantdel:

I boligens kjeller er det en praktikantdel med inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller (bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom) er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret.

Kjøkken:
Kjøkken i kjeller er av eldre dato og har innredning med slette fronter. Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av slette, malte murflater. Himlingen er slett og malt, og det er montert spottlampe som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det pusset og malt mur. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Stue:
I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofa og tilhørende tv-møblement. Åpen peis.

Dusjrom:
Dusjrom med malt betonggulv med målt fall på 5,5 cm til sluk. Det er montert baderomspanel i dusjsonen, mens øvrige vegger består av pusset og malt mur. Rommet har naturlig ventilasjon via åpning mot teknisk rom. Belysningen består av veggmontert lampe. Det er dusjarmatur med utenpåliggende kobberrør, og sluk er av eldre soilsluk.

Toalettrom:
Separat toalettrom med pussete og malte murvegger på alle sider. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Synlig rørføring er utført med utenpåliggende kobberrør. Det står en radiator i rommet, men denne er ikke i bruk. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk, uten registrert tilluft.

_____

Innvendige overflater:
- Kjeller: Laminatgulv på kjøkkenet, fliser i stuen og i entreen, samt teppe på soverommet. Dusjrom, toalett, teknisk rom og bod har malt betonggulv. Veggene består hovedsakelig av malte murflater, med skiferkledning rundt peisen i kjellerstuen og enkelte vegger med trepanel. Himlingen består av betongelementer og malt støpt betong.
- 1. etasje: Parkett på gulv i de fleste rom og fliser på gulv i entré, vaskerom og bad. Veggene har slette, malte overflater, med unntak av badet som har flislagte vegger og tømmervegger mot tilstøtende rom. Himlingene er slette og malte i hele etasjen.
- 2. etasje: Parkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser. Veggene har slette, malte overflater i alle rom, med unntak av hovedsoverommet som har tapet og badet som har flislagte vegger. Himlingene er slette og malte.

Tekniske spesifikasjoner:
-Boligen har vannrør i kobber frem til teknisk rom i kjeller og opp til hovedstoppekran, mens det er benyttet plastrør i rør-i-rør system til øvrige deler av boligen.
- Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom i kjeller. Det er installert fordelerskap på badet i 2. etasje samt i garderobeskap tilknyttet

hovedsoverommet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, og disse leder til hovedavløpsrør (soilrør) i plast (PVC).
- Varmtvannstank på 300 l, plassert i teknisk rom i kjeller.
- Automatsikringer med 63 amp. hovedkurs.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

Parkering

Parkering i integrert garasje med innvendig adkomst. Ellers godt med plass til 2- 3 biler på egen gårdsplass. 2 Elbilladere er montert. Det er også mulighet for en garasje nr. 2, ref. mulighetsstudie.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

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: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, utført av tildigere eier. Dokumentert av GEO 247.

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: Five elektro M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.

Når ble kontrollen utført? Oktober 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges Energisystemer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Vann og avløp i privat veg. Kvern på kjøkken.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Lekkasje fra punktert oljetank (kompositt) utbedret som forsikringssak. Dokumentasjon foreligger fra GEO247.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? juli 2019 Bærum kommune.

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: Problemer med luft i kjeller før 2012 knyttettil punktert oljetank. Forsikringssak (DNB) utbedret og dokumentert av GEO 247. Ingen problemer etter det.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: En episode med tilbakeslag pga tett rør. Forsikringssak utbedret. Pågående sak med Bærum kommune om mulig brudd i vannledning i stikkvei med naboer. Inspisert av fagpersoner/firma og konkludert om at det ikke var lekksje før påske, men kommunen ønsker ny sjekk som trolig vil skje i august 2025

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.

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

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen er renovert på tre sider av huset, mens dreneringen på forsiden er fra byggeåret. Grunnmuren er støpt i betong og er synlig fra kjelleretasjen. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. I andre etasje er det en fransk balkong med dør ut fra oppholdsrom. Huset har en lukket takkonstruksjon. I kjelleretasjen er det vinduer med tolags isolerglass, mens øvrige deler av boligen har trelags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en tofløyet, malt ytterdør. Boligen har flere

ytterdører, se tilstandsrapport for detaljer. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med delvis sjøutsikt. Terrassen er oppført i betong med skiferstein som dekke, og har rekkverk i malt treverk. Boligen har flere utvendige trapper. I kjelleren er det integrert garasje med automatisk garasjeport.

____
Takstmanns vurdering ved TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Kjeller > Bad (Praktikantdel) > Generell.

____
Takstmanns vurdering ved TG IU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Overflater.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Pipe og ildsted.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Teknisk rom/ rom med vask.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Praktikantdel) > Overflater og innredning.
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Praktikantdel) > Avtrekk.
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv.
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv.
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom > 2.Etasje > Bad (Hovedsoverom) > Overflater vegger og himling.
Våtrom > 2.Etasje > Bad (Hovedsoverom) > Overflater Gulv.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle hvitevarer på kjøkken.

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

Hele boligen kan leies ut i sin helhet. I boligens kjeller er det en praktikantdel med inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller (bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom) er tegnet inn som kjellerrom, og ikke er bruksendret. Disse tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i stuen i kjelleretasjen samt på alle våtrom i 1. og 2. etasje. I tillegg finnes følgende ildsteder: peis i spisestuen, gasspeis i TV-stuen og åpen peis i kjellerstuen. Det er også lagt varmefolie under parkett i 1. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 602,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 10 920,00 kr
Feiing: 339,00 kr
Renovasjon: 4 523,90 kr
Vann: 8 820,00 kr
Sum: 24 602,90 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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 849 023,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 927 176,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 89909570

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 661 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plen, stor biloppstillingsplass og flere forstøtningsmurer i stein. Hekken som omkranser eiendommen bidrar til meget lune og private soner.

Boligen har flere usjenerte og hyggelige uteplasser som inviterer til sommerdager i solen – Her kan du nyte late dager på terrasse med delvis sjøutsikt og sosiale grillkvelder i hagen med gressplen og optimale solforhold. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser at det ble foretatt måling rundt 2005 og at det ikke ble påvist for høye radonverdier. Som forebyggende tiltak ble det montert vifte i kjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne perlen av en eiendom ligger på Nedre Høvik, like ved Oslofjorden og badestrand. Nærområdet byr på frodig og idyllisk vegetasjon i tillegg til at det er både bade- og turmuligheter rett utenfor døren. I umiddelbar nærhet av eiendommen ligger Sarbuvollen og Sarbuvollen båtforening, Strand kajakklubb, Bærum seilforening og den flotte Kystien som følger fjorden. Med umiddelbar nærhet til sjøen, korte avstander til alt av offentlig kommunikasjon, butikker og turstier, har du alt du trenger innenfor rekkevidde.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger i frodige omgivelser med meget gode bade- og turmuligheter. Rett utenfor døren ligger Strand kajakklubb, Sarbuvollen båtforening og Sarbuvollen; en barnevennlig badestrand med grønn gressplen for grilling og fritidsaktiviteter. Badeplassen er nylig rehabilitert med nytt bryggeanlegg og sittemurer, samt offentlig toalett for badegjester i tilknytning til Bærum seilforening. Man kan også velge å benytte seg av den flotte kyststien i området. Her kan man for eksempel følge fjorden fra Sandvika via Høvik til Lysaker brygge. I nærområde ligger Hennie Onstad Kunstsenter med Høvikodden strand rett ved siden av. Her blir det arrangert feiring av Sankthansaften hvert år. Det er en rekke treningssentre i nærheten av eiendommen, som blant annet EVO Stabekk og Fit4 Høvik. Det vil ta omtrent 20 minutter å gå til disse treningssentrene. I tillegg til at det kun er en kort biltur til Sats Sandvika, Sats Bekkestua og Sats cc vest. Det er også en rekke golfbaner kun en kort biltur unna eiendommen, som Haga- og Grini golfklubb. Det er kun 3 km til Stabekk tennisklubb med gode fasiliteter. Det er også et bredt utvalg idrettslag i nærmiljøet, som Høvik idrettsforening. På vintertid er det bare en kort kjøretur til slalåmanlegg som Kirkerudbakken og Kolsås ski senter.

Servicetilbud:
Ca. 7 min. gange unna leiligheten ligger Høvik senter. Her er det flere ulike forretninger som bla. Meny, apotek, dyrebutikk, bokhandel, blomsterbutikk og Bærum frisørsalong. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, så ligger Sandvika storsenter, Bekkestua senteret, Fornebu senteret og CC vest kun en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon:
Fra leiligheten tar det ca. 15 min å gå til Høvik stasjon, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her går det både tog og buss i retning Asker via Sandvika og Oslo via Lysaker.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Høvik Verk og Ramstad ungdomsskole. Det er også flere barnehager i nærområde, som for eksempel Fjordveien barnehage, Kløverenga barnehage og Glassverket barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen fra byggeår. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Bolig har "tatt i bruk" dato 15.01.1951. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger

som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for Sarbuvollveien 49 A - takoppløft - bygge inn terrasse - fasadeendringer, datert 27.02.2013.

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.

På byggetegninger, datert 30.05.2011, er 1. etasje tegnet inn med vindfang, vaskerom, bad, hall, kjøkken, stue og spisestue.

På byggetegninger, datert 30.05.2011, er 2. etasje tegnet inn med fire soverom og to bad.

På byggetegninger, datert 11.12.1995, er kjeller tegnet inn med kjellerrom. Bad, kjøkken, soverom, dusjrom og toalettrom er registrert som kjellerrom, og ikke bruksendret. Disse tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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 privat stikkvei. Det er privat veilag i stikkvei, som sørger for brøyting og strøing.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 661 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id 1933038
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1933038)
Navn FAGERSTRAND, Høvik
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.07.1933
Delarealer
Delareal 661 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:

3201/11/418:
29.05.1965 - Dokumentnr: 303851 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.08.1975 - Dokumentnr: 11964 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje i strid
med veglovens best.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

13.08.1975 - Dokumentnr: 11965 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
ikke frostfritt fundament.

25.01.1983 - Dokumentnr: 1939 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.07.1947 - Dokumentnr: 4044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:397

25.01.1983 - Dokumentnr: 1938 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1409

01.01.2020 - Dokumentnr: 1514312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:11 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 35460 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:11 Bnr:418

11.11.1950 - Dokumentnr: 8116 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:407 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:407 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:407 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1983 - Dokumentnr: 1940 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1409
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.01.1983 - Dokumentnr: 1940 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1409
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.03.1999 - Dokumentnr: 5201 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1409
Med flere bestemmelser

26.09.2006 - Dokumentnr: 456626 - Bestemmelse om båtplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:32

Transport
Fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:394
Til: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:899

26.09.2006 - Dokumentnr: 456626 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:32
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

Transport
Fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:394
Til: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:899

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
Faste løpende kostnader:
- Bygnings- og innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- TV/ internett fra Altibox/ Viken Fiber - 699 pr. mnd.
- Alarm fra Sector Alarm - 499 kr/mnd.
- Privat veilag i stikkvei med brøyting og strøing - ca. kr 5000,- pr. år.

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

_____
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
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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 184 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade fra ca. (Ekstra tur, drone og kveldsbilder kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 12 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. Etter tilbud - avhenger av størrelse, antall bad etc. Fra 25-35000 - Faktureres selger kr. 30 000,-
Kostnad visningsvide inkl. dronevideo og dronefoto (Zovenfra) - Ca. Kr. - Faktureres selger kr. 9 400,-

Samlet skal selger betale kr. 303 590,- 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 12. september 2025

Ansvarlig 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sarbuvollveien 49A

Tilstandsrapport

EK TAKST

Selveier tomannsbolig (hel)

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 418

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 332 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1486 **Referansenummer:** TR1472

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

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

BO3D

EK TAKST

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor og romslig enebolig oppført over tre plan i rolig og familie vennlig området på Høvik. Boligen består av følgende rom: Kjelleren inneholder garasje og teknisk rom. Øvrige rom utgjør i dag en praktikantdel, som består av bod, dusjbad, kjøkken, soverom, stue og toalettrom. Første etasje inneholder entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom. Andre etasje inneholder bad, bad tilknyttet hovedsoverommet, fire soverom samt hall med trapp. Boligen fremstår med god standard i de to øverste etasjene, mens kjelleren har behov for modernisering. Tomten er opparbeidet med plen, stor biloppstillingsplass, flere forstøtningsmurer i stein og hekk som rammer inn eiendommen. Det er kort vei til sjøen, og boligen har tinglyst rett til båtplass.

Selveier tomannsbolig (hel) - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. I andre etasje er det en fransk balkong med dør ut fra oppholdsrom. Huset har en lukket takkonstruksjon. I kjelleretasjen er det vinduer med tolags isolerglass, mens øvrige deler av boligen har trelags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en tofløyet, malt ytterdør. Boligen har flere ytterdører, se tilstandsrapport for detaljer. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med delvis sjøutsikt. Terrassen er oppført i betong med skiferstein som dekke, og har rekkverk i malt treverk. Boligen har flere utvendige trapper. I kjelleren er det integrert garasje med automatisk garasjeport.

INNVENDIG Gå til side

I kjelleren er det laminatgulv på kjøkkenet, fliser i stuen og i entreen, samt teppe på soverommet. Dusjrom, toalett, teknisk rom og bod har malt betonggulv, og både bod og teknisk rom har gulvsluk. Veggene består hovedsakelig av malte murflater, med skiferkledning rundt peisen i kjellerstuen og enkelte vegger med trepanel. Himlingen består av betongelementer og malt støpt betong.
I 1. etasje er det parkett på gulv i de fleste rom, som ble slipt i 2025, og fliser på gulv i entré, vaskerom og bad. Veggene har slette, malte overflater, med unntak av badet som har flislagte vegger og tømmervegger mot tilstøtende rom. Himlingene er slette og malte i hele etasjen. Det er plassbygde garderobeskap i flere rom.
I 2. etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser. Veggene har slette, malte overflater i alle rom, med unntak av hovedsoverommet som har tapet og badet som har flislagte vegger. Himlingene er slette og malte.
Etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje består av trebjelkelag, mens etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje består av betongelementer og støpt dekke.
I kjelleren er det en åpen peis oppført i skifer og stein. I første etasje, ved spisestuen, er det en peis med innsats, og i stuen er det montert en gasspeis.
Boligen har en malt innvendig tretrapp med rekkverk av tre og vertikale trespiler.
Innvendige dører er malte fyllingsdører, med enkelte skyvedører og en glassdør fra entré til hovedrom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere våtrom, med to bad i 2. etasje, ett bad i 1. etasje og ett bad i kjelleren. Se tilstandsrapport for detaljer for de enkelte våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje er fra ca. 2013 og har innredning fra Elen Møbeldesign. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har slette, malte flater kombinert med fliser. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning. Benkeplaten er av granitt med planlimt metallvask og kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er installert kjøkkenventilator med direkte avtrekk til friluft.

Kjøkken i kjeller er av eldre dato og har innredning med slette fronter. Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av slette, malte murflater. Himlingen er slett og malt, og det er montert spottlampe som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det pusset og malt mur. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Se tilstandsrapport for flere detaljer om begge kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

I kjeller er det separat toalettrom. Rommet har pussete og malte murvegger på alle sider. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber frem til teknisk rom i kjeller og opp til hovedstoppekran, mens det er benyttet plastrør i rør-i-rør-system til øvrige deler av boligen. Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom i kjeller. Det er installert fordelerskap på badet i 2. etasje samt i garderobeskap tilknyttet hovedsoverommet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, og disse leder til hovedavløpsrør (soilrør) i plast (PVC). I teknisk rom i kjelleren er det plassert en varmtvannstank på 300 liter. Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen er renovert på tre sider av huset, mens dreneringen på forsiden er fra byggeåret. Grunnmuren er støpt i betong og er synlig fra kjelleretasjen. Eiendommen har flere mindre forstøtningsmurer oppført i naturstein. Ifølge NVE er det registrert moderat til lav fare for radon i området, samt liten fare for ras og flom (overvannsnivå 1 av 6). Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Selveier tomannsbolig (hel)

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

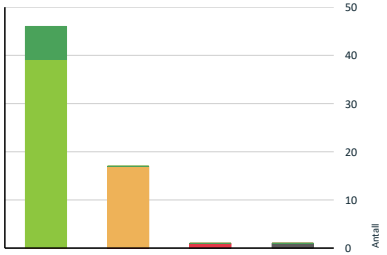
Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2013 for renovering av 1 og 2 etg.

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier tomannsbolig (hel)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad (Praktikantdel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Teknisk rom/ rom med vask	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Praktikantdel) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Praktikantdel) > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad (Hovedsoverom) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (Hovedsoverom) > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HEL)



Byggeår
1951

Kommentar
Boligens 1. og 2. etg ble renovert i 2013. KJeller fra eldre byggeår.

Standard
Boligen går over tre plan og har en praktikantdel i kjelleren. 1. og 2. etasje ble renovert i 2013, og boligen er vedlikeholdt siden. I kjelleren er det integrert garasje med tilkomst fra etasjen, samt teknisk rom, dusjbad, toalettrom, kjøkken, stue og soverom. I 1. etasje finnes entré, hall, vaskerom og bad, samt stue, spisestue og kjøkken med utgang til veranda. 2. etasje inneholder fire soverom og to bad. Etasjene forbindes med en romslig innvendig tretrapp. Boligen fremstår med begrenset slitasje og vedlikeholdt standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, kjeller vil trenge noe renoveering for å komme opp til dgaens stadars. se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Ifølge eier ble taket renovert i 2012/2013. Det er registrert noe mosevekst enkelte steder, men dette vurderes ikke å utgjøre avvik på tidspunktet for befaringen.

Undersøkelsen er kun utført fra bakkenivå. Det ble ikke benyttet stige eller gjort befaring fra takflate grunnet sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor begrenset til det som er visuelt tilgjengelig fra bakken. Det presiseres at fravær av observerte skader ikke utelukker mulige skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. En grundigere vurdering kan utføres av fagperson under sikre forhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er montert utvendig belysning rundt boligen. Enkelte bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaring på panelbord som ble sjekket.

I andre etasje er det en fransk balkong med dør ut fra oppholdsrom.





TG RI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Huset har en lukket takkonstruksjon, og det er derfor ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av konstruksjonen fra innsiden. Det foreligger dokumentasjon fra eier på utført arbeid. Det ble ikke observert lekkasjer eller misfarging i himling eller øvrige synlige flater på befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

I kjelleretasjen er det vinduer med tolags isolerglass fra 2007. I øvrige deler av boligen er vinduene med trelags isolerglass fra 2013.
De fleste vinduene har utvendige sprosser. I kjelleren finnes det også enkelte innvendige glassfelt av type blyglass.
Vinduer i kjeller er ikke godkjent størrelse for rømning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hovedinngangsdøren er en tofløyet, malt ytterdør fra 2013.
Det er malt, brann- og lydisolert dør med kodelås til kjeller.
Garasjen har en automatisk garasjeport.
Fra kjøkkenet er det adkomst til terrasse via en tofløyet balkongdør med glassfelt og sprosser. Døren har trelags isolerglass fra 2013.
I andre etasje er det en tofløyet, malt balkongdør med trelags isolerglass (2013) ut til fransk balkong.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med delvis sjøutsikt.
Terrassen er oppført i betong med skiferstein som dekke. Rekkverket er utført i malt treverk. Det er installert utvendig belysning og stikkontakt.
Fra terrassen fører en tretrapp ned til hagen.





TG 1 Utvendige trapper

Boligen har flere utvendige trapper. Fra innkjørselen er det trapp av stein opp til hovedinngangen. Selve inngangspartiet har trapp av betong med skiferstein som overflate. Det er også en trapp i stein fra hagen og ned til innkjørselen, samt enkelte trappetrinn i tre fra terrasse til hage,.

Tilstandsrapport





TG 1 **strandparsell og båtplass.**

Boligen har tinglyst rett til bruk av strandparsell og båtplass, som ligger like nedenfor tomten. Dette er kun opplyst om og ikke nærmere vurdert. Interessenter bes ta kontakt med megler for mer informasjon.

TG 1 **Garasje**

I kjelleren er det integrert garasje med automatisk garasjeport. Garasjen har egen inngang fra entreen i kjelleren. Det er installert belysning og strømuttak. Garasjen er lukket med vegger på alle sider, og gulv og konstruksjon er i støpt betong. Det er behov for overflatebehandling/maling av gulvet.

I gulvet er det en metalluke som ikke er nærmere undersøkt. Det antas at denne gir tilgang til avløpsrør eller teknisk føring.

Boligen har to elbilladere, begge plassert på gatetunet utenfor eiendommen.

Årstall: 1951 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

I kjelleren er det laminatgulv på kjøkkenet, fliser i stuen og i entreen, det er teppe på soverommet. Dusjrom, toalett, teknisk rom og bod har malt betonggulv. Bodrom og teknisk rom med sluk.
Veggene består hovedsakelig av malte murflater. I kjellerstuen er vegg rundt peisen kledd med skifer, og enkelte vegger har trepanel. Taket består av betongelementer og malt støpt betong. Det er noe utenpåliggende rørføringer i etasjen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på enkelte overflater, og tilstandsgrad 2 (TG2) settes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller fungerer med dette avviket.

TG 1 **Overflater - 1 etg**

I 1. etasje er det parkett på gulv i de fleste rom, som ble slipt i 2025. Det er fliser på gulv i entré, vaskerom og bad. Veggene har slette, malte overflater, med unntak av badet som har flislagte vegger og tømmervegger mot tilstøtende rom. Himlingene er slette og malte i hele etasjen.

Det er plassbygde garderobeskap i flere rom. Overflatene fremstår generelt med lite slitasje og er skjønnsmessig vurdert ut fra normal forventet bruk. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

TG 1 **Overflater - 2 etg**

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

I 2. etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser. Veggene har slette, malte overflater i alle rom, med unntak av hovedsoverommet som har tapet, og badet som har flislagte vegger. Himlingene er slette og malte.
Det er observert enkelte riss og sprekker i vegger og tak, men disse vurderes til ikke tilstrekkelige til å regnes som avvik. Etasjen har skrå himling med god takhøyde. På soverommene er maksimal takhøyde målt til ca. 360 cm.
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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje består av trebjelkelag, mens etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje består av betongelementer og støpt dekke.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det gjøres oppmerksom på at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, og større avvik kan være til stede i rom som ikke er kontrollert.

Måleresultater – 1. etasje
Stue: 9 mm avvik på 2 meter, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Måleresultater – 2. etasje
Hovedsoverom: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken (kontrollert rom i 2. etasje): 6 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Måleresultater – kjeller
Kjøkken: 17 mm avvik på 2 meter, totalt 19 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er toleransekravet for planavvik maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene viser at enkelte rom, som kjøkkenet i kjelleretasjen, overskrider dette kravet, mens øvrige kontrollerte rom er innenfor akseptabelt nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 0 **Radon**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. radonmåling visete verdier under krav, eier har likevel, valgt og montere elekstrisk vidte i kjeller som sikring.

TG 2 **Pipe og ildsted**

Boligen har murt pipe fra byggeåret. I 2013 ble pipen beslått med beslag i blikk over tak.
I kjelleren er det en åpen peis oppført i skifer og stein.
I første etasje, ved spisestuen, er det en peis med innsats, og i stuen er det montert en gasspeis. Gassflaske (skap) er plassert utvendig på husets kortside,

Siste feiing og kontroll ble utført av brann- og feiervesenet i mars 2025. Det ble ikke registrert noen avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for en mursteinspipe er normalt mellom 30 og 50 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og tilstandsgrad 2 (TG2) settes på dette grunnlaget

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen fungerer fint i dag og tilstandsgrad settes for å påpeke levetid.



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerens yttervegger består av mur/betong mot terreng. Det er ikke mulig å foreta hulltaking i vegger mot grunn, og fuktsøk i konstruksjonen er derfor begrenset.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroller med Protimeter fuktindikator på flere steder av grunnmuren. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktnivå i overflatelagene, og kan ikke tolkes som en garanti for at konstruksjonen er fri for fukt.

Videre undersøkelser anbefales

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt innvendig tretrapp med rekkverk av tre og vertikale tre-spiler. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Det er enkelte skyvedører og dør i glass fra entre til hovedrom i 1etg.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 2 Teknisk rom/ rom med vask

I kjelleren er det et teknisk rom. Rommet inneholder sikringsskap og varmtvannsbereder. Det er montert en utslagsvask i metall på vegg, og rommet har gulvsluk.
Det finnes synlige, utenpåliggende elektriske føringsveier, samt synlige vannrør og avløpsrør. Det var grunnet mye møbler og lagring ikke mulig og inspisere gulv eller vegger mot garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes da hele rommet ikke kunne inspiseres grundig på grunn av mye lagring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser.

VÅTROM

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 3 Generell

I kjelleren er det et dusjrom oppført før 1997, og vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift gjeldende før dette tidspunktet. Forventet levetid for konstruksjonen er ansett som utløpt. Rommet har malt betonggulv med målt fall på 5,5 cm til sluk. Det er montert baderomspanel i dusjsonen, mens øvrige vegger består av pusset og malt mur. Taket er pusset. Rommet har naturlig ventilasjon via åpning mot teknisk rom. Belysningen består av veggmontert lampe. Det er dusjarmatur med utenpåliggende kobberrør, og sluk er av eldre soilsluk.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, slitasje og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Dusjrommet er oppført i mur på alle sider, og det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende konstruksjoner. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator på tilgjengelige overflater. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for rommets tilstand. Gulvet er ikke målt.





1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i første etasje er fra tidligere år og ble pusset opp rundt 1998. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og himlingen er slett og malt. Belysningen består av spottlampe. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil (manglende vedheft mellom flis og underlag).
Det er ikke avdekket bom under fliser som er sjekket.

Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 1998 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med to nedfelte, heldekkende toppmonterte servanter, begge utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servantene er det veggmontert speil langs hele veggen. Det er installert toalett og badekar med dysefunksjon. På veggen er det montert elektrisk håndklevarmer.
Baderomsinnredningen er fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet har våtsone mot yttervegger, vegg mot tilstøtende vaskerom samt tømmervegger. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking for fuktsøk i konstruksjonen.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Rommet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene på vaskerommet består av malte plater, antatt malt med våtromsmaling. Taket er slett og malt. I det ene hjørnet er det montert en sjakt for skittentøy fra 2. etasje. Ved ytterveggen er det installert en katteluke. Rommet har vindu og belysning fra spottelampe i himlingen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 30x60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med benkeplate, skuffer, underskap og overskap. Det er montert en nedfelt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle våtsoner på vaskerommet er mot yttervegg og vegg mot tilstøtende baderom. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking i våtsonene for fuktsøk.



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i andre etasje ble pusset opp i 2013. Eier har fremlagt dokumentasjon i form av kvitteringer for utført arbeid. Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er mosaikkfliser i dusjsonen. Innvendig himling er skrå og malt. Belysningen består av spotter i taket og lampe over speil. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontroll, men det tas forbehold om at det kan forekomme feil, da ikke alle fliser er kontrollert.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 27 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2.ETASJE > BAD

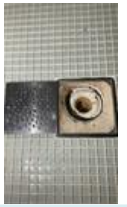
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er samme selskap som har utført arbeidene på begge badene. Det kan derfor antas at utførelsen er tilsvarende, selv om membranen ikke er synlig på dette badet

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med underskap med skuffer og to nedfelte servanter, begge utstyrt med ett-greps blandebatteri. Det er montert dusjvegg i hjørnet og gulvmontert toalett. I tillegg er det en praktisk skittentøysjakt med nedkast til vaskerommet i første etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg bak dusjsone fra gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble på befarings dato målt til 9 som er under avvikskrav.

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Generell

Badet i andre etasje ble pusset opp i 2013. Eier har fremlagt dokumentasjon i form av kvitteringer for utført arbeid. Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det mosaikkfliser i dusjsonen, samt i nisje, bak toalett og over servanter. Gulvflisene er trukket opp ca. 10 cm på vegg som vannsikringstiltak. Det er vindu på badet. Innvendige vegger og tak er malt, antatt med våtromsmaling, men dette er ikke bekreftet. Belysningen består av spotter i taket og vegglampe. Dusjnisjen gir praktisk plassering av dusjutstyr. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avdekket noe avkalking på fliser foran badekar, og det mangler en veggflis mellom dørlist og dusjvegg. I tillegg er det registrert bom under flis. Vinduet på badet har trelister plassert like over badekaret. Treverk i våtsone regnes ikke som egnet materiale. Basert på de nevnte forhold settes samlet tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med disse avvikene, mindre vedlikehold anbefales.

2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Målingen viser derfor et avvik i fallforholdene.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å undersøke eventuell manglende vedheft mellom fliser og underlag (bom). Det ble ikke avdekket bom under de kontrollerte flisene. Det presiseres at ikke alle flisene er kontrollert, og det kan derfor ikke utelukkes at avvik forekommer andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Overflaten har fuktskjolder.

På bakgrunn av svakt fall, registrerte salt-/kalkutslag og manglende flis på vegg mellom dør og dusj vurderes tilstandsgrad 2 (TG2)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring



Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har slukrenne i dusjsonen, og det er observert membran under klemringen. Badekaret har direkte avrenning til avløpsrør. Tettesjiktet (membranen) ligger skjult i konstruksjonen, og fullstendig kontroll er derfor ikke mulig. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg på synlige observasjoner og alder, sett opp mot normal forventet levetid.



2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med dobbel servant nedfelt i benkeplate av kompositttstein, med tilhørende underskap med skapdører og åpne hyller. Det er installert veggmontert toalett, innfliset badekar, samt dusjhjørne med glassvegger og armatur som inkluderer både regnfallsdusj og hånddusj.

2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Ventilasjon**

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



2.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mot våtsone fra garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble på angitt sted målt til 0.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 **Overflater og innredning**

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning med slette fronter. Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av slette, malte murflater. Himlingen er slett og malt, og det er montert spottlampe som lyskilde. Følgende integrerte og frittstående hvitevarer er installert: stekeovn med koketopp fra Gram, oppvaskmaskin fra Hisense, kombiskap fra Samsung og avtrekksvifte av merket Electronic.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det pusset og malt mur.
Det anbefales ettermontering av vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav ved byggetidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes for kjøkkenet på bakgrunn av alder, synlig slitasje og manglende endeplate på kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer i dag, men nærmer seg tidspunkt for renovering på grunn av alder og generell slitasje.



KJELLER > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 **Avtrekk**

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
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra ca. 2013 og har innredning fra Elen Møbeldesign. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har slette, malte flater kombinert med fliser. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Electrolux
– Induksjonstopp fra Bosch
– Oppvaskmaskin fra Asko
– Kombiskap med isbitmaskin fra Samsung
– Avtrekksvifte med Røros-hetta
Det er montert komfyrvakt.

Benkeplaten er av granitt med planlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur.Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lys.

På generelt grunnlag anbefales ettermontering av vannstoppesystem under maskiner tilkoblet vann, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har installert matavfallskvern tilknyttet vasken. I Bærum kommune er bruk av matavfallskverner forbudt, og dette vurderes som avvik fra gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Matavfallskvern anbefales fjernes.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator av merket RørosHetta, med direkte avtrekk til friluft. Det er utført funksjonstest ved hjelp av papirtest, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

i kjeller er det separat toalettrom. Rommet har pussete og malte murvegger på alle sider. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Synlig rørføring er utført med utenpåliggende kobberrør. Det står en radiator i rommet, men denne er ikke i bruk. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk, uten registrert tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber frem til rom i kjeller og opp til hovedstoppekran, mens det er benyttet plastrør i rør-i-rør-system til øvrige deler av boligen . Det er montert stoppekraner under kjøkkenvasken, og disse er funksjonstestet og fungerer som de skal. Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom i kjeller.

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

Tilstandsgrad 2 settes da mer en halvtpartne av forventet levetid er utløpt på kobber rør.

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



TG 1 Vannledninger - 1 og 2 etg.

Til husets første og andre etasje er det benyttet vannledninger i rør-i-rør -system av plast, etablert i forbindelse med renovering i 2013. Det er installert fordelerskap på badet i 2. etasje samt i garderobeskap tilknyttet hovedsoverommet.



TG 1 Avløpsrør

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

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom i kjelleren er det plassert en varmtvannstank på 300 liter, produsert i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming.

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i stuen i kjelleretasjen samt på alle våtrom i 1. og 2. etasje. I tillegg finnes følgende ildsteder: peis i spisestuen, gasspeis i TV-stuen og åpen peis i kjellerstuen. Det er også lagt varmefolie under parkett i 1. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 0 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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 elektroviksomhet.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Kursbenevnelse med dato, datert 2012.
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
   Sikringsskapet ble oppgradert/ renovert / gjennomgått i forbindelse med renovering av 1. og 2. etasje. Det foreligger samsvarserklæring, tilgjengelig i Boligmappa.
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?
    Nei

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.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble renovert på tre sider av huset i 2013. Dreneringen på forsiden av huset er fra byggeåret og vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er støpt i betong og er synlig fra kjelleretasjen. Det er registrert enkelte mindre riss mellom grunnmur og betongdekket til 1. etasje i garasjen

TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har flere mindre forstøtningsmurer oppført i naturstein.



TG 0 Terrengforhold

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Ifølge NVE er det registrert moderat til lav fare for radon i området, samt liten fare for ras og flom (overvannsnivå 1 av 6). Boligen har renovert drenering og ligger på en relativt flat tomt, noe som reduserer risikoen for overvannsproblematikk. Det er en synlig kum i hagen bak huset, men denne er ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

TG 1 Oljetank

Det har tidligere stått en oljetank av glassfiber på tomten. Ifølge eiers opplysninger ble denne fjernet i 2013. Oljetanken er derfor ikke videre vurdert.

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

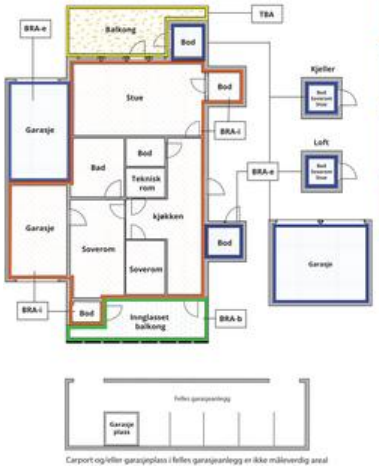
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Selveier tomannsbolig (hel)

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	114			114			114
1.Etasje	120			120	16		120
2.Etasje	98			98		11	109
SUM	**332**				**16**	**11**	**343**
SUM BRA	**332**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje, Teknisk rom, Bod (Praktikantdel), Bad (Praktikantdel), Kjøkken (Praktikantdel), Soverom (Praktikantdel), Stue (Praktikantdel, Toalettrom		
1.Etasje	Entré, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Vaskerom		
2.Etasje	Bad, Bad (Hovedsoverom), Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall m/trapp		

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
I 2.etg er det tak med skråtak.11 kvm er målt opp med lav takhøyde og ført opp som ALH..

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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 27.02.2013 for renovering av 1 og 2 etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjeller er ikke godkjente for varig opphold eller utleie.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier tomannsbolig (hel)	305	27

Kommentar	
Selveier tomannsbolig (hel)	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	418		0	661.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sarbuvollveien 49 A

Hjemmelshaver
Sonberg Anne-Tine Nordstrøm, Sonberg Claus

Eiendomsopplysninger

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde på Nedre Høvik i Bærum kommune.
Boligen har tinglyst rett til bruk av strandparsell og båtplass, som ligger like nedenfor tomten.
Området har umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det kun 3 min gange til sjøen, Bærum seilforening og Strand kajakk klubb. Det er kort vei til Høvik Verk barneskole, Ramstad ungdomsskole og Stabekk videregående skole. Det er også flere barnehager i nærområdet.

Ellers er det ca. 6 min med bil til idylliske Veritasparken med Veritasstranda. I området ligger Høvikodden med badestrand, og nydelig utsikt mot Kalvøya og Kadettangen. På Høvikodden finner du Henie-Onstad Kunstsenter, et av Nordens ledende kunstsentre for norsk og internasjonal samtidskunst og modernisme.

Det er kort avstand til en av Norges største tennisbaner ved Engervannet, med Nordens største hall vinterstid. Fotball kan du spille på Høvikbanen eller på Kadettangen der du også kan spille sandvolleyball eller bare nyte strandlivet. I området er det flere båtforeninger og en fin kyststi fra Sarbuvollen, som tar deg til store friområder og grønne parker.

Ønsker du å spille golf har Ballerud Golfklubb et intimt golfanlegg med høy kvalitet, der alle finner utfordringer på sitt nivå. Bærum kulturhus ligger i Sandvika sentrum og formidler et bredt og inspirerende kulturtilbud for alle. I området finner du også et godt benyttet bibliotek, samt kino med THX standar

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 692 kvm.
Tomten er opparbeidet med støttemurer, plen, og hekker rundt tomten. Det er en romslig innkjørsel til tomten og flere biloppstillingsplasser foran garasjen.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Data uthentet: 04.08.2025 kl. 09:1

Servitutter i eiendomsrett

1965/303851-1/100 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue.
29.05.1965 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1975/11964-1/100 Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje i strid med veglovens best.
13.08.1975 Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

1975/11965-1/100 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
13.08.1975 garasje ikke frostfritt fundament.

1983/1939-1/100 Byggeforbud på nærmere angitt avstand
25.01.1983 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3201-11/407/0/1-3

Servitutter i eiendomsrett

1950/8116-1/100 BESTEMMELSE OM VEG
11.11.1950 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:11 BNR:418 Gjelder denne registerenheten med flere

Ta kontakt med megler for detaljer for andre servitutter, rettigheter samt økonomiske forhold ved tomt og eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Div kvitteringer og FDV dokumentasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	11.09.2025	
3	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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 eller servitutter på

Sarbuvollveien 49 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 418
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sonberg, Claus	9578-5999-4-2355322	2025-08-03 16:01:32

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
3. aug. 2025

Oppdragsnummer
56-0278/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Claus Sonberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2001

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: 89909570
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, utført av tildigere eier. Dokumentert av GEO 247

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: Five elektro M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges Energisystemer

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To tommer M3 v Oluf Kvalvåg prosjektleder

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

Beskriv: Vann og avløp i privat veg Kvern på kjøkken

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

Beskriv: Lekkasje fra punktert oljetank (kompositt) utbedret som forsikringssak. Dokumentasjon foreligger fra GEO247

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? juli 2019 Bærum kommune

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Problemer med luft i kjeller før 2012 knyttettil punktert oljetank. Forsikringssak (DNB) utbedret og dokumentert av GEO 247. Ingen problemer etter det.

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?
Ja

Beskriv: En episode med tilbakeslag pga tett rør. Forsikringssak utbedret. Pågående sak med Bærum kommune om mulig brudd i vannledning i stikkvei med naboer. Inspisert av fagpersoner/firma og konkludert om at det ikke var lekksje før påske, men kommunen ønsker ny sjekk som trolig vil skje i august 2025

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i prosess. Takstmann kommer 4. august

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0278/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sonberg, Claus	2025-08-03

Identifikasjon

bankID Sonberg, Claus

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

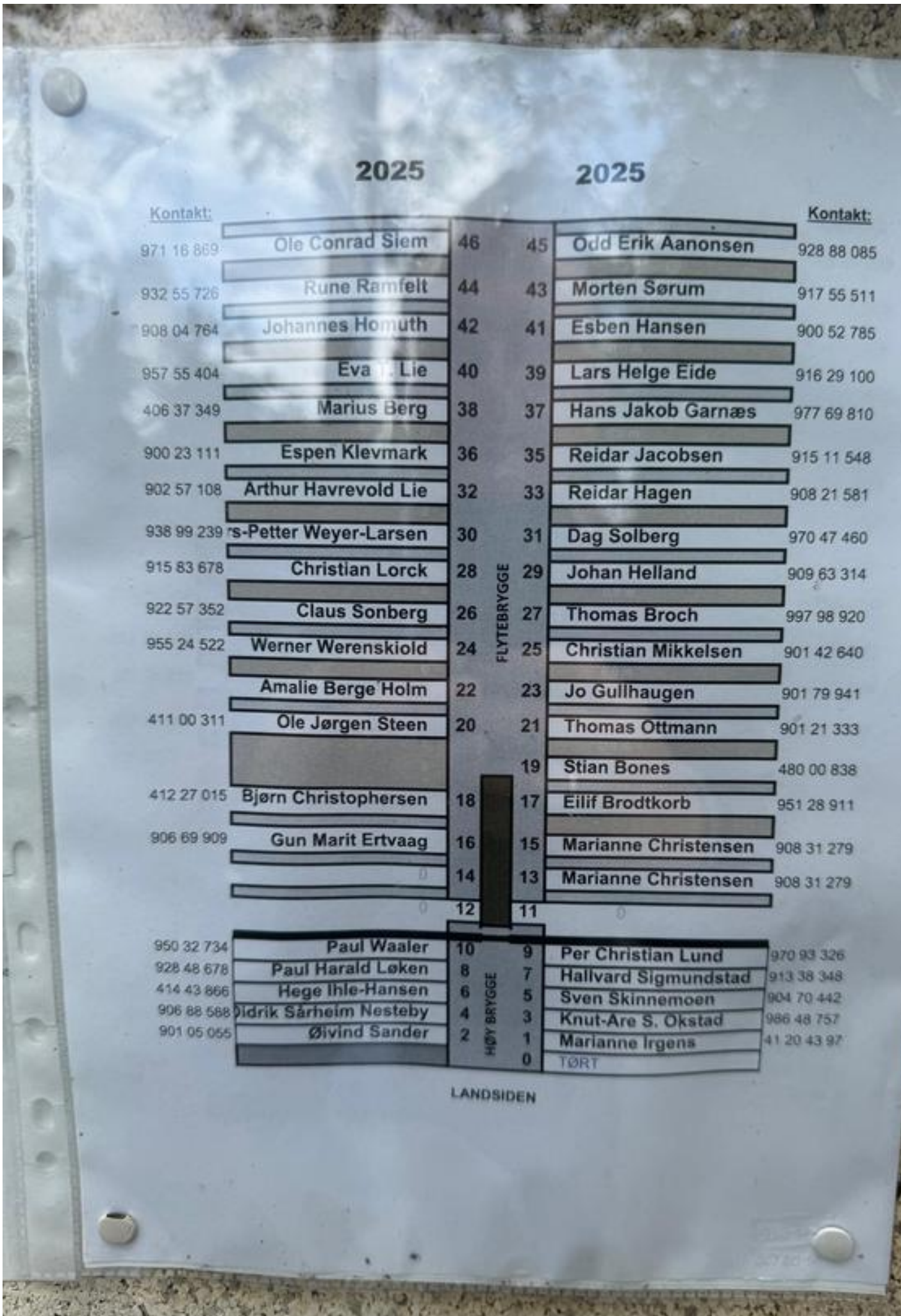
Vilkår for leie av båtplass i Fagerstrand Private Båthavn

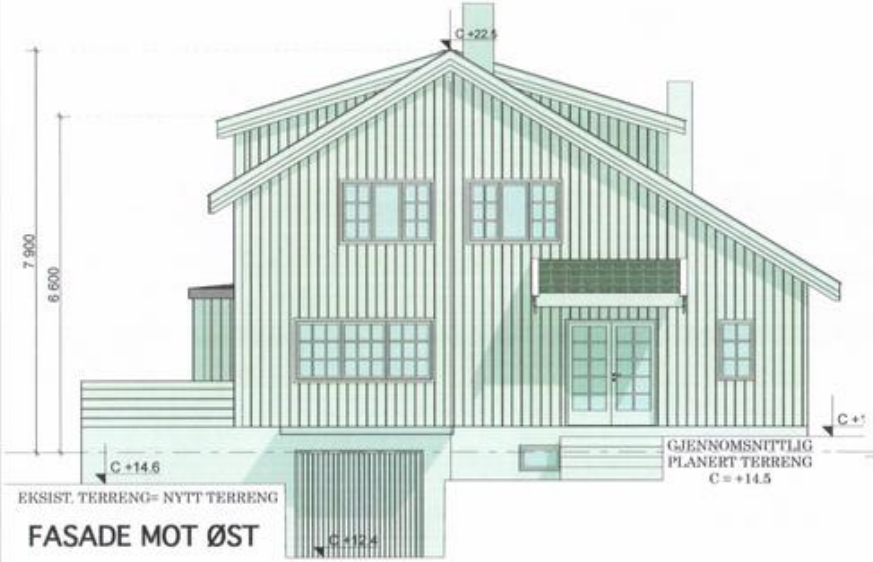
1. Båtplassen ligger ved bryggeanlegget i Sarbuvollveien 33, en privat eiendom eiet og benyttet av Utleier. Anlegget drives ikke kommersielt og har ingen servicetjenester.
2. Leieavtalen gir adkomst over bryggen til båten og rett til å bruke båtplassen.
3. Leietaker har derimot ikke anledning til å benytte bryggen til soling og bading. Leietaker har heller ikke anledning til å benytte stranden, gresset, plattingene eller tomten i øvrig.
4. Plassen leies for én sesong av gangen. Før evt. fornyet avtale er inngått er plassen ikke disponibel for den aktuelle sesong.
5. Porten til eiendommen fra veien skal alltid holdes lukket.
6. Samtlige fortøyninger må ha strekkavlastere.
7. Leien betales forskudd.
8. Utleier tar intet ansvar for tyveri, brann eller skader som måtte oppstå på båten, heller ikke som følge av at bryggeanlegget svikter. Utleiers forsikringer dekker ikke båtene.
9. Leier er ansvarlig for enhver skade som leiers båt påfører bryggeanlegget som følge av bruk, svikt i fortøyninger eller andre årsaker som ligger på leiers side.
10. Leier må tegne skadeforsikring og ansvarsforsikring for egen båt.
11. Utleier har rett til å anvise annen plass enn først tildelt (men på samme brygge) gjennom sesongen ved behov for rokkeringer.
12. For øvrig gjelder havnens felles regelverk for alle brukere også for leier.
13. Brudd på vilkårene anses som mislighold av leieavtalen og kan medføre bortvisning uten refusjon.

Utleier er Fagerstrand Private Båthavn, v/ Christina Dahl, Sarbuvollveien 41, 1363 Høvik.

Høvik 30.03.2020

For Fagerstrand Private Båthavn
Espen Klevmark

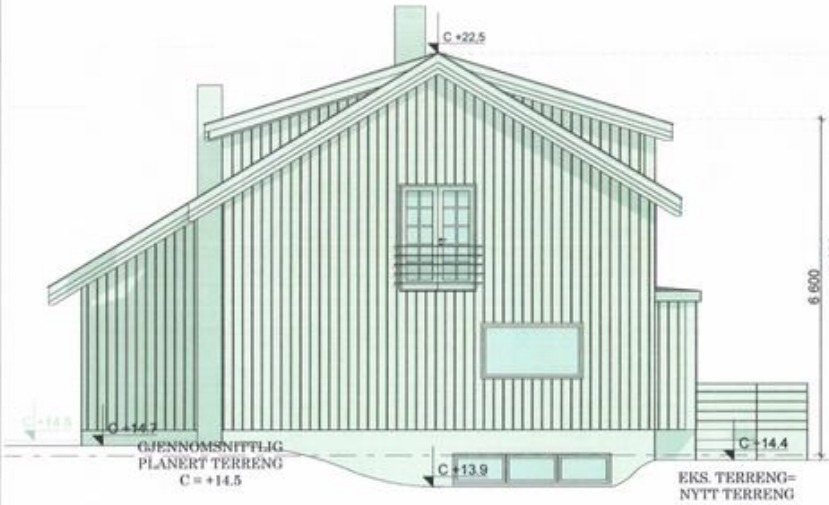

2025
2025
Kontakt:
Kontakt:
971 16 869
Ole Conrad Siem
46
45
Odd Erik Aanonsen
928 88 085
932 55 726
Rune Ramfelt
44
43
Morten Sørum
917 55 511
908 04 764
Johannes Homuth
42
41
Esben Hansen
900 52 785
957 55 404
Eva [illegible] Lie
40
39
Lars Helge Eide
916 29 100
406 37 349
Marius Berg
38
37
Hans Jakob Garnæs
977 69 810
900 23 111
Espen Klevmark
36
35
Reidar Jacobsen
915 11 548
902 57 108
Arthur Havrevold Lie
32
33
Reidar Hagen
908 21 581
938 99 239
s-Petter Weyer-Larsen
30
31
Dag Solberg
970 47 460
915 83 678
Christian Lorck
28
29
Johan Helland
909 63 314
922 57 352
Claus Sonberg
26
27
Thomas Broch
997 98 920
955 24 522
Werner Werenskiold
24
25
Christian Mikkelsen
901 42 640
Amalie Berge Holm
22
23
Jo Gullhaugen
901 79 941
411 00 311
Ole Jørgen Steen
20
21
Thomas Ottmann
901 21 333
19
Stian Bones
480 00 838
412 27 015
Bjørn Christophersen
18
17
Eilif Brodtkorb
951 28 911
906 69 909
Gun Marit Ertvaag
16
15
Marianne Christensen
908 31 279
14
13
Marianne Christensen
908 31 279
12
11
FLYTEBRYGGE
950 32 734
Paul Waaler
10
9
Per Christian Lund
970 93 326
928 48 678
Paul Harald Løken
8
7
Hallvard Sigmundstad
913 38 348
414 43 866
Hege Ihle-Hansen
6
5
Sven Skinnemoen
904 70 442
906 88 588
Oldrik Sørheim Nesteby
4
3
Knut-Are S. Okstad
986 48 757
901 05 055
Øivind Sander
2
1
Marianne Irgens
41 20 43 97
HØY BRYGGE
0
TØRT
LANDSIDEN



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Rammesøknad

A	07.03.12	JUSTERT KOTER ETTER OPPMÅLING	KL
	DATO	KOMMENTAR	SIGN

PROSJEKTNAVN:

Sonberg
Sarbuvollveien 49 A

G.NR/BL.NR:	11/418	MÅL:	1:100
DATO:	30.05.11	SIGN:	KL

TEGN.:

NYE FASADER

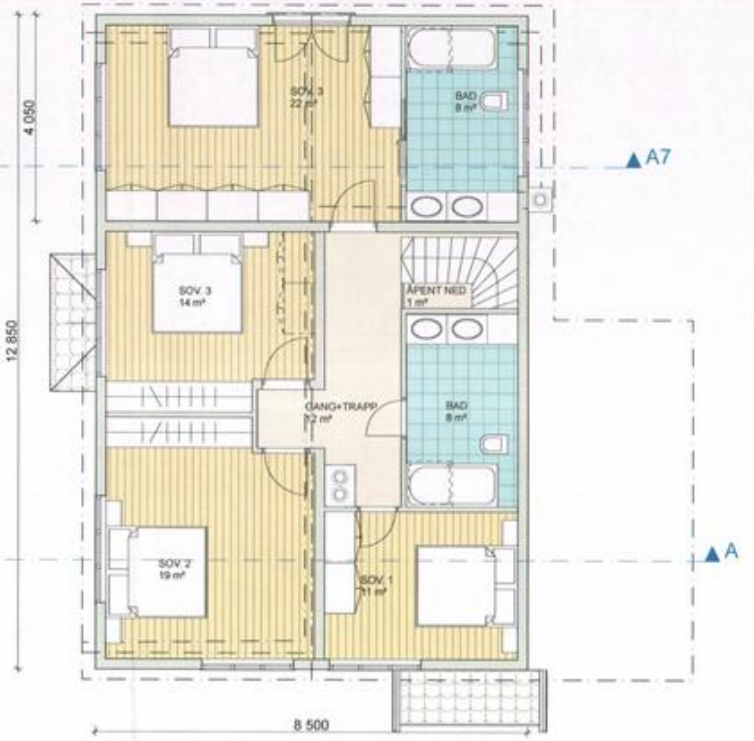
ARK Jones Arkitekter as
Løkkeåsveien 1 - 1337 SANDVIKA
Tel 67 57 20 10 Faks 67 57 20 11 post@jones.no

PROSJEKT.NR:	TEGN.NR.	VERSJON
1063	06	A

VEDLEGG NR.: E9



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

Rammesøknad

DATO	KOMMENTAR	SIGN
		KL

PROSJEKTNAVN

Sonberg
Sarbuvollveien 49 A

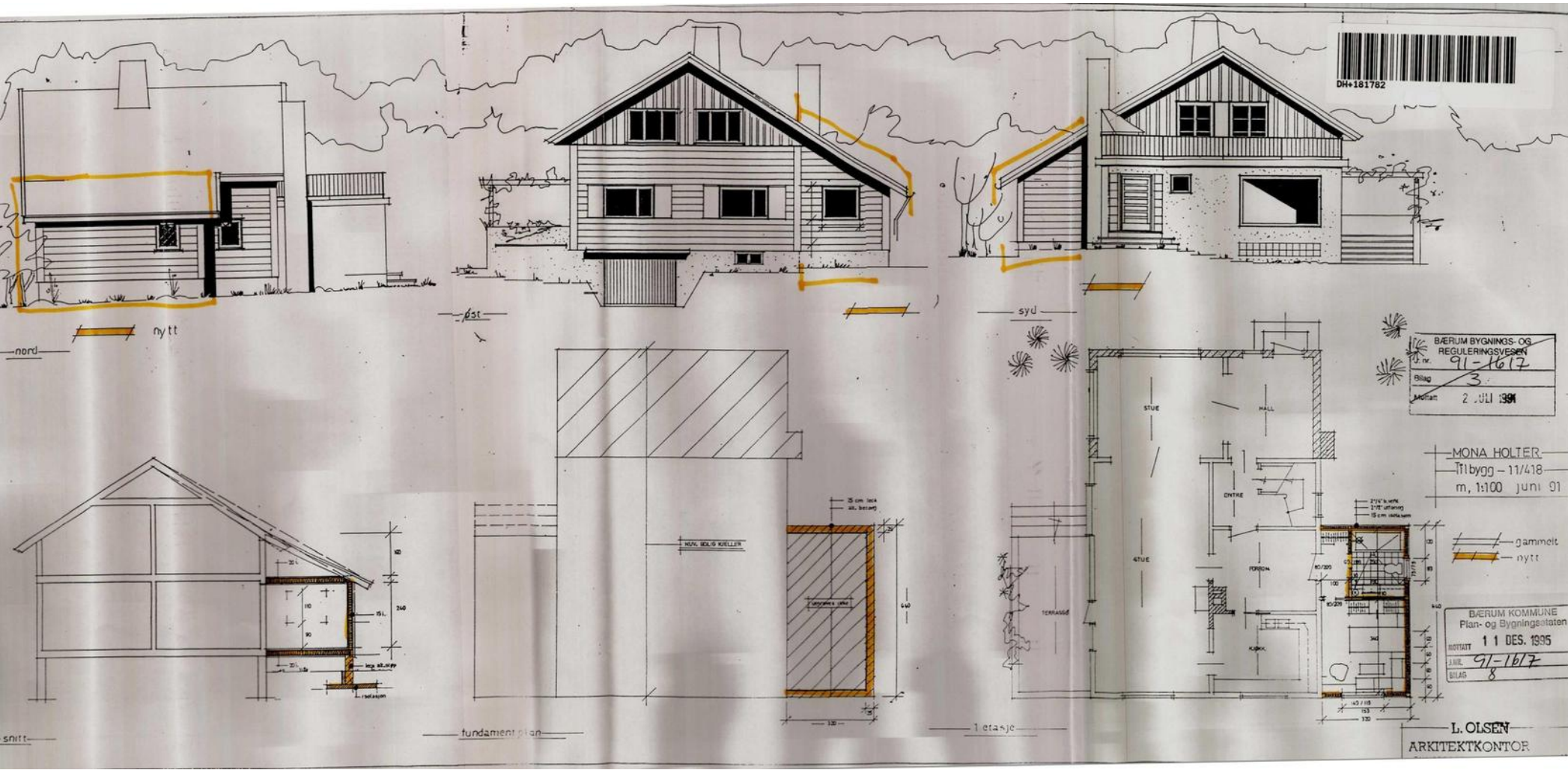
G.NR/B.NR:	11/418	MÅL:	1:100
DATO:	30.05.11	SIGN:	KL

TEGN.:

NYE PLANER

ARK Jones Arkitekter as
Løkkeåsveien 1 - 1337 SANDVIKA
Tel 67 57 20 10 Faks 67 57 20 11 post@jones.no

PROSJEKT NR.	TEGN NR.	VERSJON
1063	04	



DH+181782

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J.nr. 91-1617
Bilag 3
Mottatt 2 JULI 1991

MONA HOLTER
Tilbygg – 11/418
m, 1:100 juni 91

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 11 DES. 1995
J.NR. 91-1617
BILAG 8

L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR

Notat

Prosjekt Sarbuvollveien 49 A
Dato 13-08-2025

Vurdering oppføring av garasje i Sarbuvollveien 49 A

EKSISTERENDE FORHOLD
Gjeldende kommuneplan KPA 2022-2042 nåværende boligbebyggelse.
Tomteareal 661 m2
Tomten er regulert – Id 1933038 – FAGERSTRAND, Høvik
Tomteareal som legges til grunn for beregning av maks BYA = 661 m2.

Max bebygd areal BYA = 20 %
Tomten kan bebygges med 661 m2 x 0,2 = 132,2 m2

MULIG BEBYGGELSE / UTNYTTELSE PÅ EIENDOMMEN
Tiltakshaver ønsker å få vurdert muligheten for oppføring av en ny garasje.

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig i 2 etasjer + kjeller. I kjelleretasjen er det en integrert garasje. Boligen er oppført i 1949 med senere tilbygg og påbygg. BYA for bolig er oppgitt i siste søknad til 132 m2.

I søknad om tillatelse fra arkitekt Jones datert 25/6-2011 er bebygd areal oppgitt til 132 m2,
som betyr at eiendommen er fullt utbygd. Terrasse ut på bakken er ikke medregnet. Dersom det skal oppføres en ny garasje må den plasseres inn i terrenget på en slik måte at den ikke skal medregnes i bebygd areal.

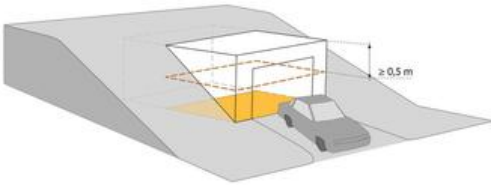
Bygningsdeler og konstruksjoner delvis over terreng

Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over gjennomsnittshøyden av det planerte terrenget rundt konstruksjonen/bygningsdelen, skal medregnes i bebygd areal. Det er kun den delen av konstruksjonen/bygningsdelen som stikker mer enn 0,5 meter over gjennomsnittshøyden av det planerte terrenget, som medregnes. Se figur 6.

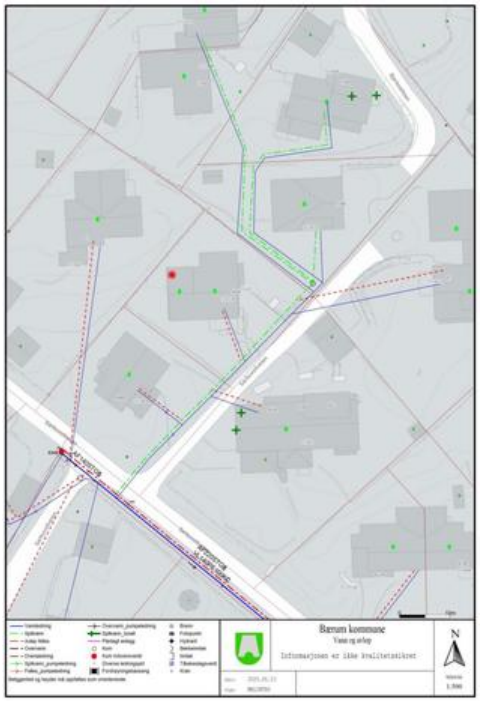
Slike konstruksjoner og bygningsdeler kan være terrasse, utvendig trapp, svømmebasseng, nedgravd garasje eller plan delvis under terreng.

> For beregning av gjennomsnittlig terrengnivå, se § 6-2.

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua | Tlf. + 47 67 59 00 40 | post@marlowarkitekter.no | www.marlowarkitekter.no | NO 993 312 661 MVA | Konto 1503 07 93223



VA-LEDNINGER



Tiltak kan komme i konflikt med vannledninger. Ledninger må påvises og tas hensyn til under videre prosjektering.

MUA
Krav til brukbart uteoppholdsareal MUA = 300 m2 pr. boenhet, arealet skal ikke være brattere enn 1:3 ,80 % skal ligge på terreng, 20% kan ligge på terrasse som ikke er overdekket.

BYGGEGRENSER
Byggegrense mot nabotomter = 4 meter dersom garasje henger sammen med boligen. Plassering nærmere er avhengig av dispensasjon eller aktivt samtykke fra nabo.
En frittstående garasje kan plasseres 1 meter fra nabogrense.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.

28.2.4. Høyder
a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

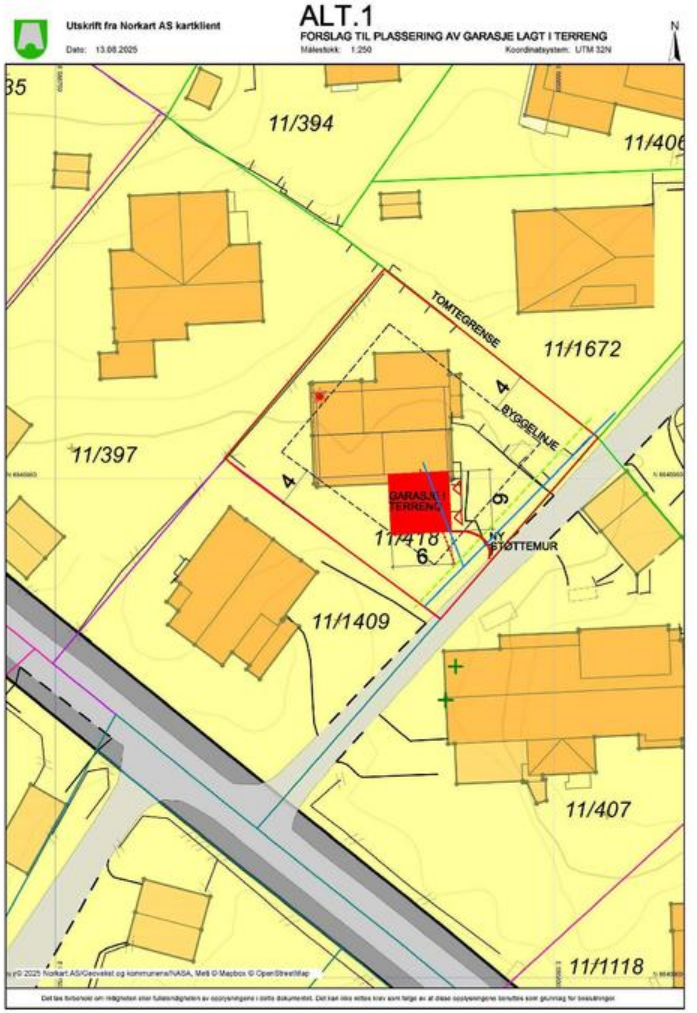
FORSLAG TIL LØSNING
Mulighetsstudiet viser forslag til to alternative forslag til plassering av garasje inn i terreng, **ALT. 1 og ALT. 2**

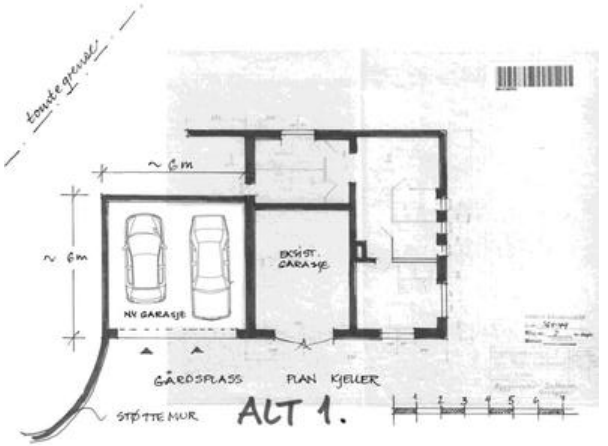
ALT.1 viser en plassering av en dobbelt garasje inntil eksisterende bolig. Terrenget arronderes slik at bebygd areal ikke blir tellende. **ALT. 1** er illustrert i vedlagt skisseforslag og kart.

ALT.2 er bare vist på kart som en frittstående garasje lagt i terreng.

KONKLUSJON
Det ser ut som det er mulig å plassere en ny garasje inn i terrenget med den forutsetning

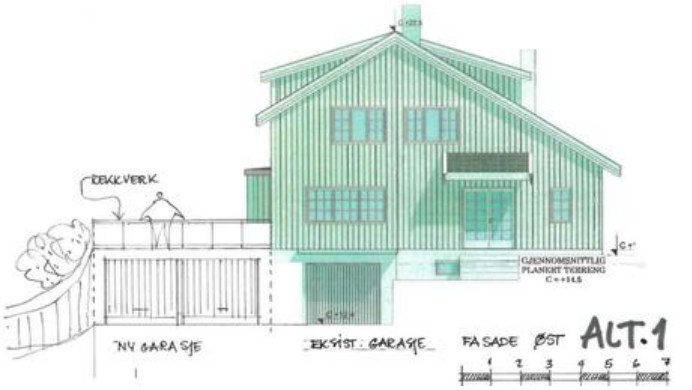
- **at garasje plasseres og terreng arronderes slik at BYA ikke blir tellende**
- **Det må også tas hensyn til eksisterende VA-ledninger**

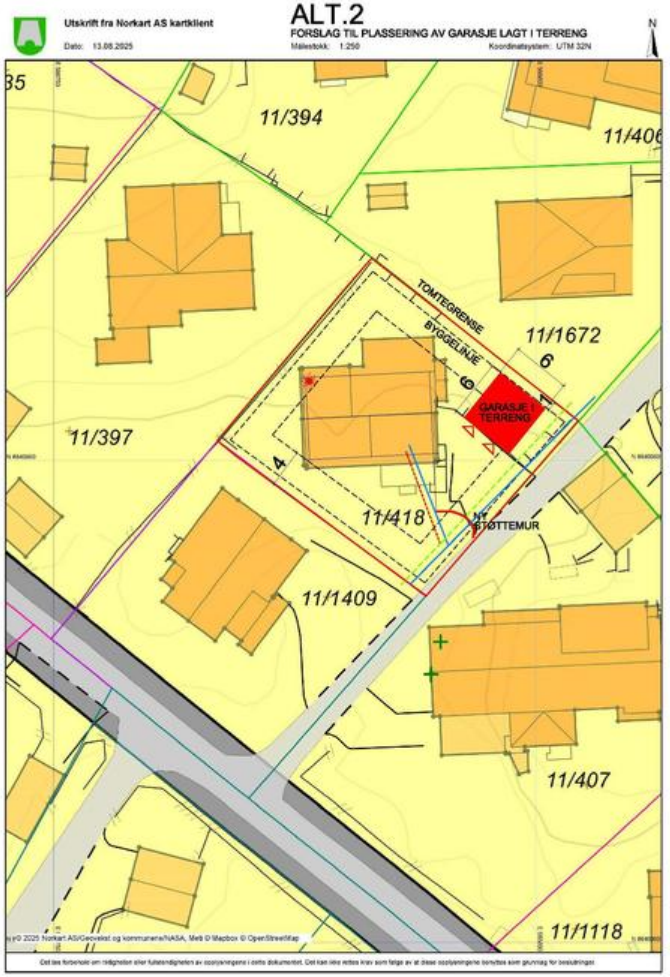



tomtegrense
~ 6m
~ 6m
EKSIST. GARASJE
NY GARASJE
GÅRDSPLASS
PLAN KJELLER
STØTTEMUR
ALT 1.


tomtegrense
UTVIDET TERRASSE
NY GARASJE
SNITT A-A
ALT. 1
TERRENG ARRONDERES SLIK AT GARASJE IKK. FÅR TILLENDE BYÅ


tomtegrense
4m
TERRASSE OVER NY GARASJE
STØTTE MUR
PLAN 1.ETASJE
ALT 1.
N


EKKVERK
GJENNOMSNITTLIG PLANERT TERRENG
NY GARASJE
EKSIST. GARASJE
FASADE ØST
ALT.1


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 13.08.2025
ALT.2
FORSLAG TIL PLASSERING AV GARASJE LAGT I TERRENG
Målestokk: 1:250
Koordinatsystem: UTM 32N
N
11/394
11/406
TOMTEGRENSE
BYGGELINJE
11/1672
6
6
GARASJE I TERRENG
11/397
4
11/418
NY STØTTEMUR
11/1409
11/407
11/1118

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 11, Bruksnr 418 **Kommune:** 3201 Bærum

Adresse:
Veiadresse: Sarbuvollveien 49 A, gatenr 1249 1363 Høvik
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 1021 Høvik 21
Valgkrets: 8 Høvik
Kirkesogn: 1060101 Høvik
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.07.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	661,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	03.05.2024	Avgiver	3201/11/418	0,0
	Matrikkelført:	03.05.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/418	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/418	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.07.2019	Berørt	3201/11/397	0,0
	Matrikkelført:	30.07.2019	Berørt	3201/11/418	0,0
			Berørt	3201/11/1409	0,0
			Berørt	3201/11/1672	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.06.2016	Berørt	3201/11/407	0,0
	Matrikkelført:	02.06.2016	Berørt	3201/11/418	0,0
			Berørt	3201/11/1409	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.08.2015	Berørt	3201/11/394	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2015	Berørt	3201/11/397	0,0
			Berørt	3201/11/406	0,0
			Berørt	3201/11/407	0,0
			Berørt	3201/11/412	0,0
			Berørt	3201/11/418	0,0
			Berørt	3201/11/1644	0,0
			Berørt	3201/11/1651	0,0
			Berørt	3201/11/1672	0,0
			Berørt	3201/11/1673	0,0
Arealmåling	Forretning:	26.01.1983	Mottaker	3201/11/418	660,5
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.01.1983	Avgiver	3201/11/418	-727,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/11/1409	727,5
Skylddeling	Forretning:	18.07.1947	Avgiver	3201/11/397	-1 388,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/11/418	1 388,0

Annen forretningstype	Forretning:	28.05.1942	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.01.2024	Berørt	3201/11/32	0,0
			Berørt	3201/11/36	0,0
			Berørt	3201/11/304	0,0
			Berørt	3201/11/364	0,0
			Berørt	3201/11/365	0,0
			Berørt	3201/11/366	0,0
			Berørt	3201/11/367	0,0
			Berørt	3201/11/372	0,0
			Berørt	3201/11/374	0,0
			Berørt	3201/11/377	0,0
			Berørt	3201/11/384	0,0
			Berørt	3201/11/391	0,0
			Berørt	3201/11/392	0,0
			Berørt	3201/11/393	0,0
			Berørt	3201/11/394	0,0
			Berørt	3201/11/395	0,0
			Berørt	3201/11/396	0,0
			Berørt	3201/11/397	0,0
			Berørt	3201/11/398	0,0
			Berørt	3201/11/399	0,0
			Berørt	3201/11/400	0,0
			Berørt	3201/11/401	0,0
			Berørt	3201/11/402	0,0
			Berørt	3201/11/403	0,0
			Berørt	3201/11/404	0,0
			Berørt	3201/11/405	0,0
			Berørt	3201/11/407	0,0
			Berørt	3201/11/412	0,0
			Berørt	3201/11/417	0,0
			Berørt	3201/11/418	0,0
			Berørt	3201/11/419	0,0
			Berørt	3201/11/424	0,0
			Berørt	3201/11/425	0,0
			Berørt	3201/11/435	0,0
			Berørt	3201/11/441	0,0
			Berørt	3201/11/444	0,0
			Berørt	3201/11/445	0,0
			Berørt	3201/11/450	0,0
			Berørt	3201/11/592	0,0
			Berørt	3201/11/606	0,0
			Berørt	3201/11/886	0,0
			Berørt	3201/11/899	0,0
			Berørt	3201/11/979	0,0
			Berørt	3201/11/987	0,0
			Berørt	3201/11/1083	0,0
			Berørt	3201/11/1118	0,0
			Berørt	3201/11/1166	0,0
			Berørt	3201/11/1172	0,0
			Berørt	3201/11/1194	0,0
			Berørt	3201/11/1210	0,0
			Berørt	3201/11/1313	0,0
			Berørt	3201/11/1363	0,0
			Berørt	3201/11/1369	0,0
			Berørt	3201/11/1409	0,0
			Berørt	3201/11/1429	0,0
			Berørt	3201/11/1585	0,0
			Berørt	3201/11/1591	0,0
			Berørt	3201/11/1644	0,0
			Berørt	3201/11/1651	0,0
			Berørt	3201/11/1672	0,0
			Berørt	3201/11/1673	0,0
			Berørt	3201/11/1685	0,0
			Berørt	3201/11/1686	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sarbuvollveien 49 A	H0101	Bolig	187,0	Kjøkken	3	2	2
Sarbuvollveien 49 A	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	312,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	312,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1951
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17235486			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			98,0		98,0				
H01	1		119,0		119,0				
H02	1		95,0		95,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



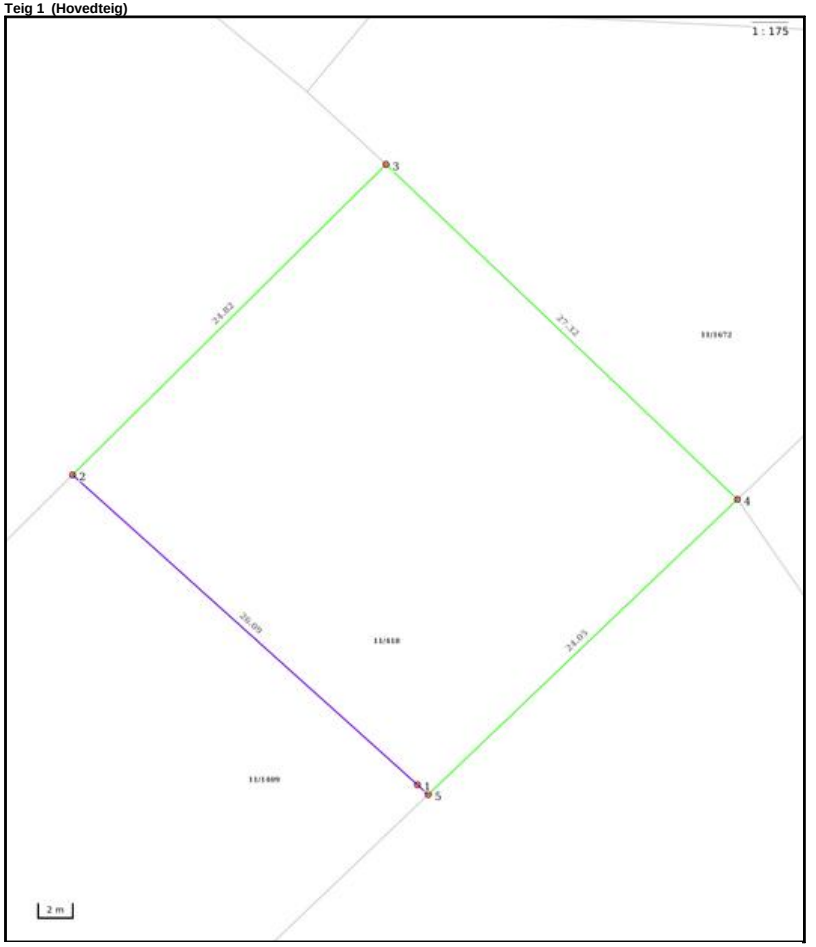
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 661,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 936,44	588 787,91	26,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 952,03	588 766,99	24,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 640 971,00	588 782,99	27,32m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 640 954,05	588 804,41	24,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 935,95	588 788,57	0,82m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker

([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
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**418**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sarbuvollveien 49A, 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	Tiltak	Dokumenter					
49/458	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
64/28	Endring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/1617	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
11/17203	Takoppløft - bygge inn terrasse - fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/17203**
J.post ID: 13/32346

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	27.02.2013	578/13

Adresse - Tiltak: Sarbuvollveien 49 A - takoppløft - bygge inn terrasse - fasadeendringer
Gnr/Bnr: 11/418
Tiltakshaver: Claus Sonberg
Ansvarlig søker: Jones Arkitekter 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 tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Utskriftsdato: 01.07.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	418	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	10 920,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 523,90 kr
Vann	8 820,00 kr
Sum	**24 602,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	224 m2	41.64	1/1	0 %	9 327,70 kr
Avløp etter areal	15%	224 m2	48.67	1/1	0 %	10 901,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	129.00	1/1	0 %	258,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**26 134,52 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 01.07.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	418	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

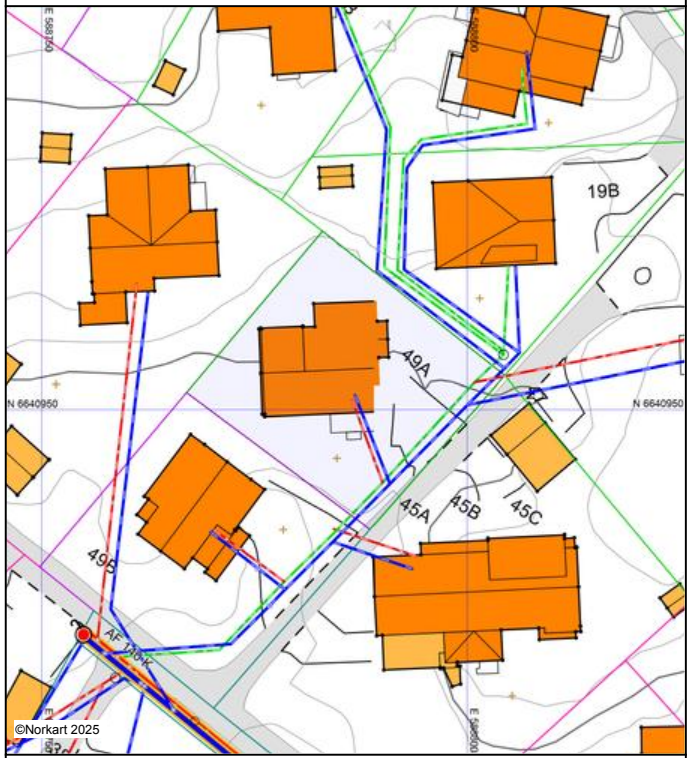
Eiendom: 11/418
Adresse: Sarbuvollveien 49A
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:500

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.

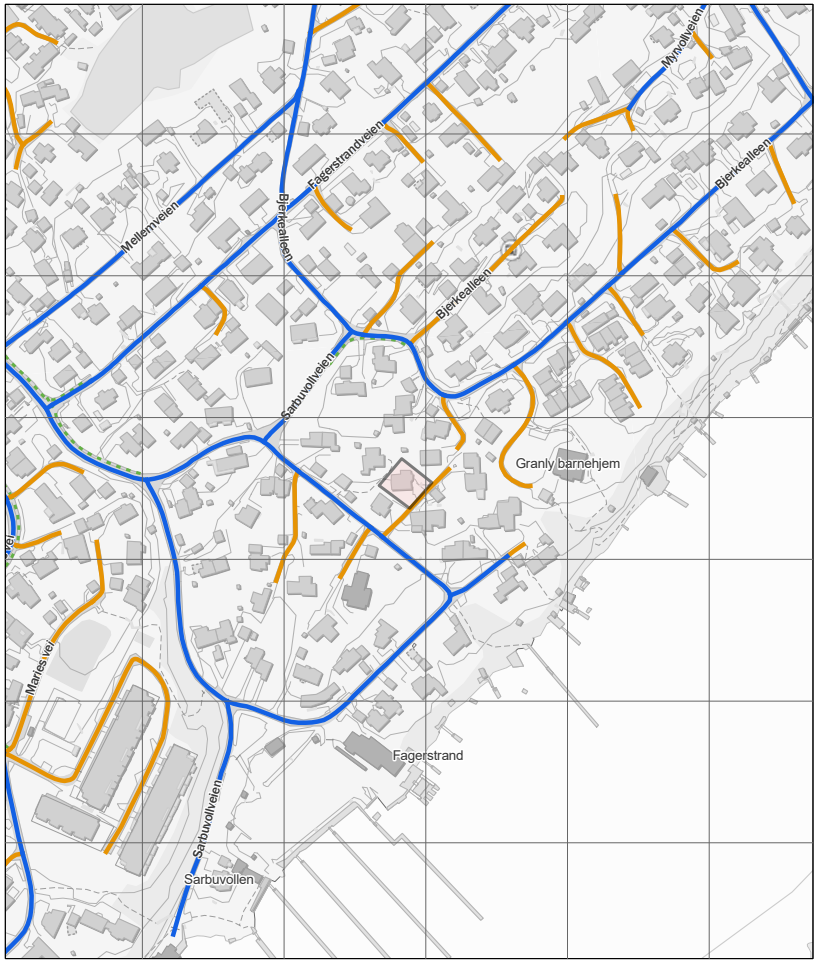
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/418/0/0
Adresse: Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/07/2025



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

Utskriftsdato: 01.07.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	418	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sarbuvollveien 49A, 1363 HØVIK								

Avtale 90044511 (Avgiftsadresse: Sarbuvollveien 49a)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	08.11.2022	29.01.2025	Ingen hjemme	Utført
u.etg peisstue	B1	08.11.2022	29.01.2025	Ingen hjemme	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Skorstein tildekket med gipsplater	12.11.2018
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		12.11.2018
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Utgått	12.11.2018

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 11/418		
Utskriftsdato	01.07.2025	**Antall datasett**	6

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

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

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

Utskriftsdato: 01.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	418	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sarbuvollveien 49A, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1933038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1933038)
Navn	FAGERSTRAND, Høvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.07.1933
Delarealer	**Delareal** 661 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

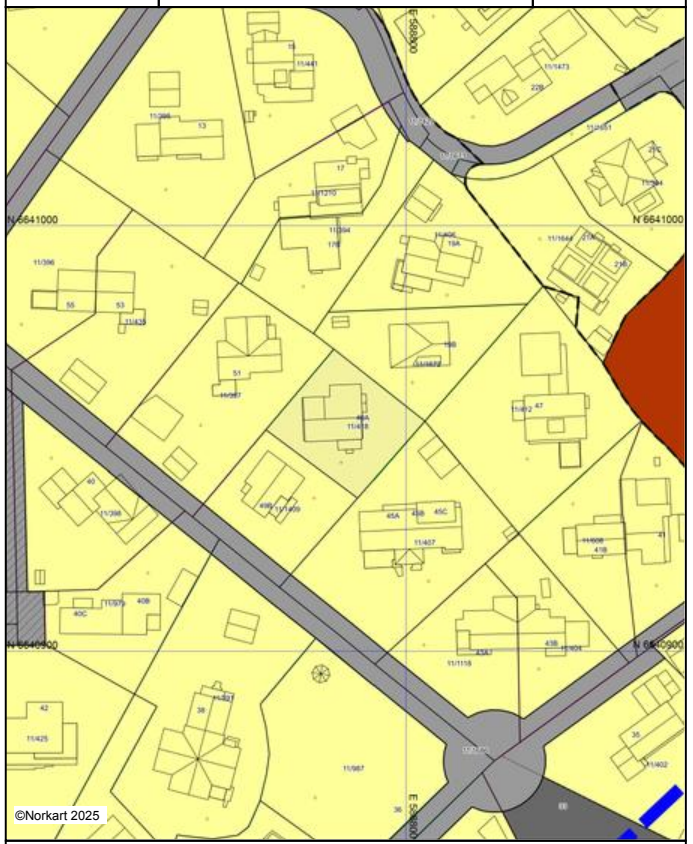
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/418
Adresse: Sarbuvollveien 49A
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Småbåtanlegg (landdelen)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

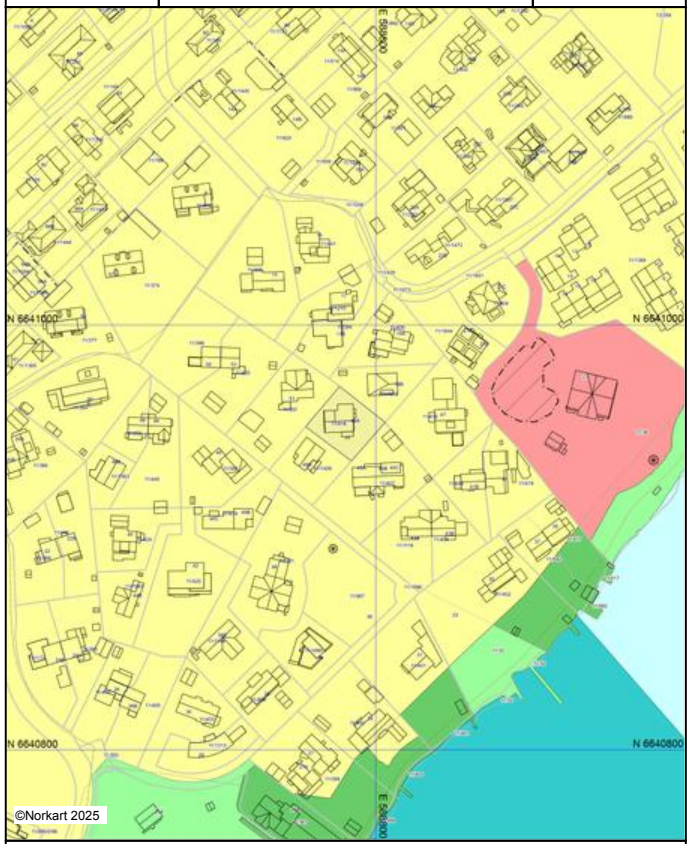
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/418
Adresse: Sarbuvollveien 49A
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Turdrag - fremtidig
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Småbåthavn - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Bestemmelsegrense
Forbudsgrense sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase - nåværende

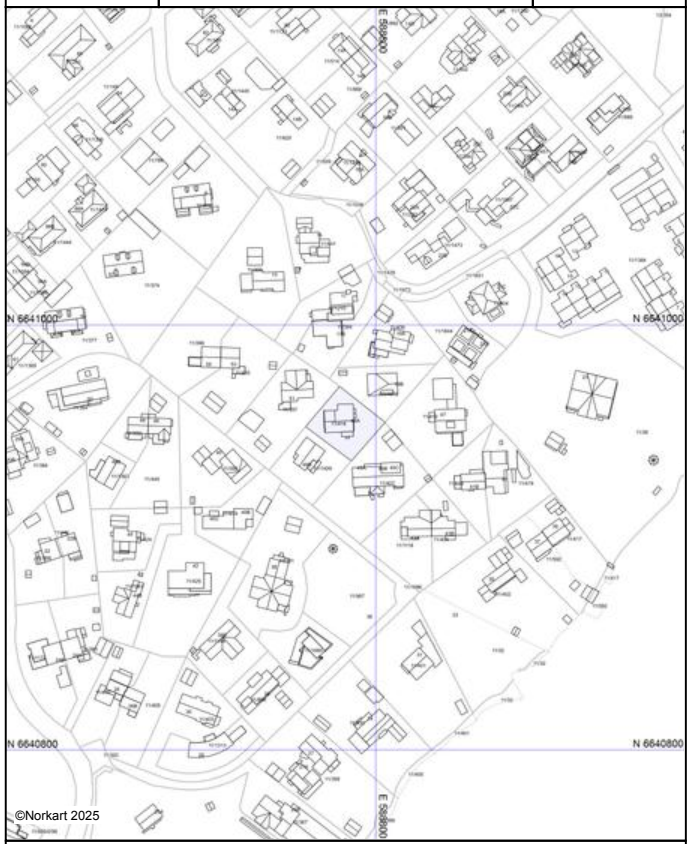
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/418
Adresse: Sarbuvollveien 49A
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planens begrensning

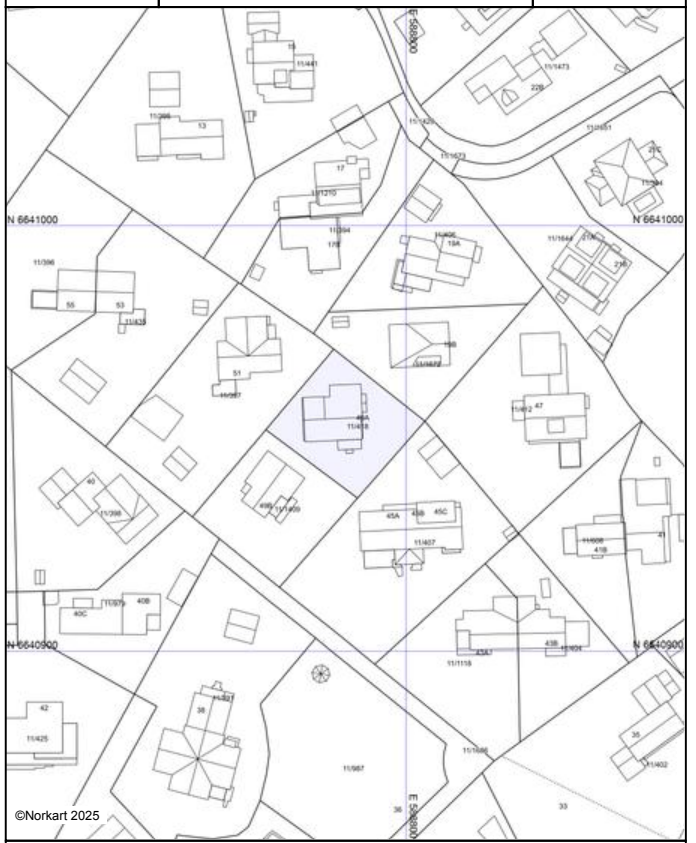
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/418
Adresse: Sarbuvollveien 49A
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



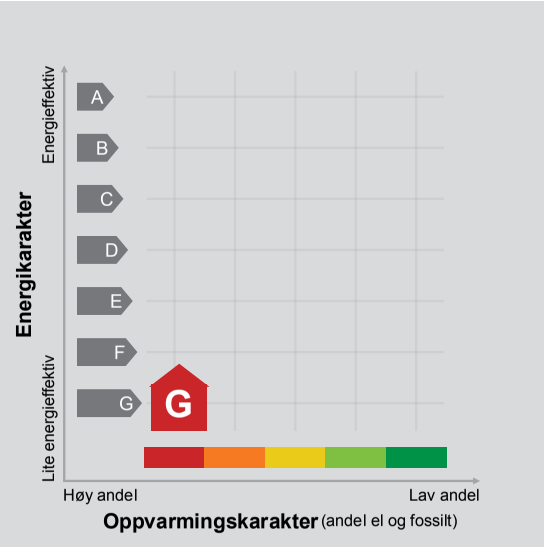
©Norkart 2025

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sarbuvollveien 49A
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17235486
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166434
Dato	10.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

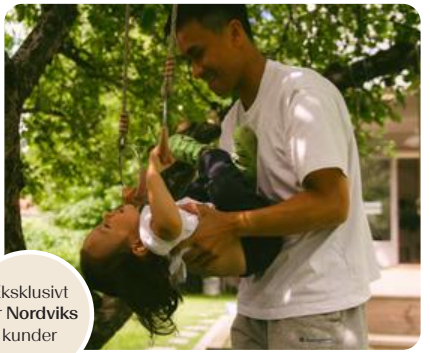
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0278/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sarbuvollveien 49A 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 418 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no