NORDVIK

Haldenveien 96

4 soverom | 252 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haldenveien 96

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
35	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
115	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.09.2026









Nøkkelinformasjon

Unik og elegant leilighet med «villafølelse» & praktfull sjøutsikt rett inn - Egen inngang & solrik terrasse - Garasje

Prisantydning	**24 900 000,-**
Omkostninger	**623 590,-**
Totalpris	**25 523 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 417,-**
BRA-i	**252 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

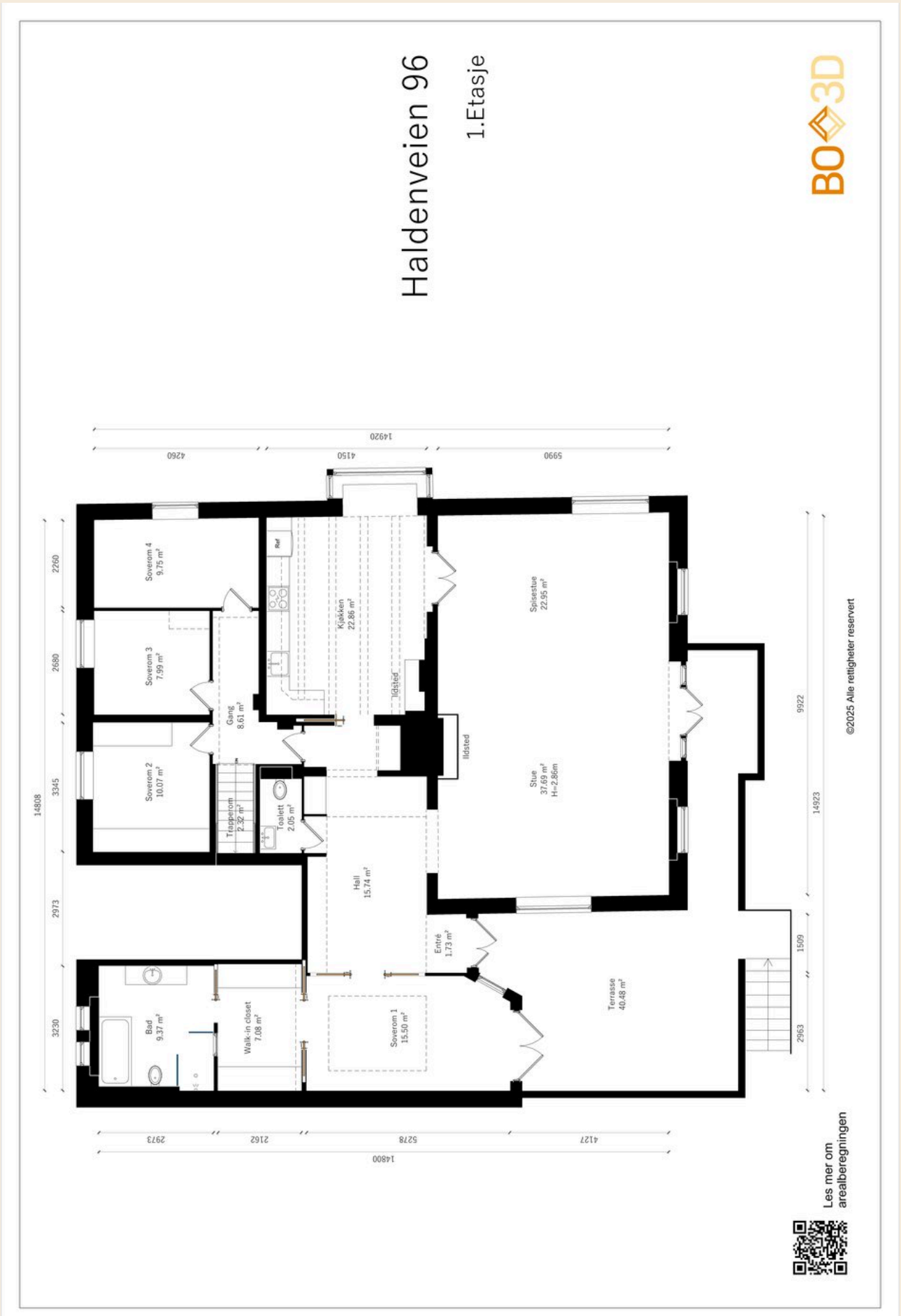
Kort fortalt

Velkommen til populære Halden Brygge! Drømmer du om å våkne til glitrende sjøutsikt og muligheten for å ta et spontant morgen- eller kveldsbad? Denne unike endeleiligheten over flere plan gir deg akkurat det – og mer til. Her bor du skjermet til innerst i en blindvei, bare et steinkast fra vannet, og med en utsikt som bare må oppleves!

Fremstående kvaliteter:
Endeleilighet uten sjenerende innsyn
Vakker fjordutsikt og gode solforhold
Enkel adkomst - sluse fra garasje
Fleksibel planløsning
Store vindusflater som drar naturen rett inn
Delvis overbygd terrasse m/skifer og varmekabler
Garasje + biloppstillingsplass
4 sov
2 bad + vaskerom + WC
2 peiser
Tøffelavstand til kyststi & fjorden m/bademuligheter

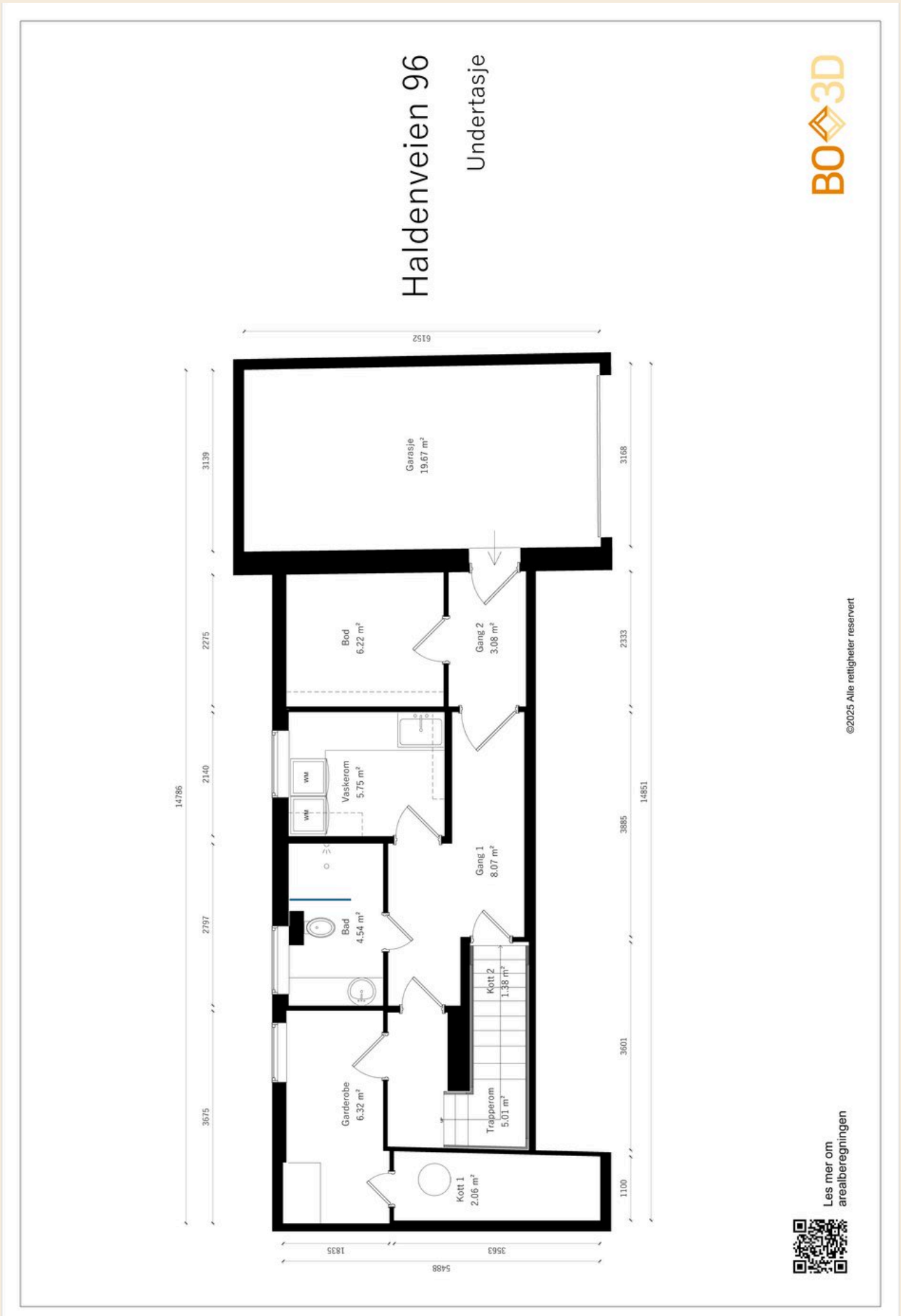
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 185 kvm
Total BRA: 185 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm














































96


96





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0381/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haldenveien 96, 1367 SNARØYA
Gnr 44, bnr 355, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Rolf Kaspersen
Mette Lene Stensvoll

Kjøpesum og omkostninger
24 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
622 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
623 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
636 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 523 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 536 880,- (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
1963

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 252 kvm
Totalt BRA: 252 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Trapperom, bod, vaskerom, bad, garderobe, kott
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 185 kvm. Entré, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue / spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, hall, walk-in closet
Total BRA: 185 kvm.
TBA: 40 kvm.

Innhold
Velkommen til Halden Brygge – der hver dag føles som ferie!

Drømmer du om å våkne til glitrende sjøutsikt og muligheten for å ta et spontant morgen- eller kveldsbad? Denne unike endeleiligheten over flere plan gir deg akkurat det – og mer til. Her bor du skjermet til innerst i en blindvei, bare et steinkast fra vannet, og med en utsikt som bare må oppleves!

Allerede idet du trer inn i boligen, merker du den gjennomførte kvaliteten. Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier og fremstår som svært velholdt, med blant annet nytt bad og vaskerom fra 2016. Eksklusive og solide materialvalg som originale heltregulv, skipsgulv og skiferfliser, kombinert med et tidløst design og en planløsning med perfekt flyt, gir en følelse av både eleganse og harmoni. De gamle dobbeltdørene med blyglass fra 1890-tallet mellom kjøkkenet og stuen, som fanger sollyset og sprer et magisk skinn i rommet, tilfører leiligheten en unik historisk sjarm. Den gode takhøyden og de store vindusflatene åpner opp mot den praktfulle utsikten og slipper lyset og naturen inn i alle rom.

Uteplassen er som skapt for å nyte – enten du vil starte dagen med soloppgangen eller avslutte den med rolig sjøbris.
Den sydvendt terrassen (med adkomst fra hoveddør, hovedsoverom og stue) er belagt med skiferstein og praktiske varmekabler for å unngå isdannelse om vinteren. Både varmekabler og skifer ble skiftet på hele

terrassen og i trappen ned til første platå, ca. 2020. Den lune og delvis overbygde terrassen med spotter i himlingen, varmelampe og to elektriske markiser, lar deg nyte den friske uteluften selv på dager med ruskevær. Nedenfor venter brygge og svaberg som inviterer til bading og rekreasjonsmuligheter.

Bilen parkeres enten enkelt i garasjen med tørrskodd adkomst til leiligheten eller på felles gårdsplass.

Dette er mer enn bare et hjem – det er en livsstil. Et fantastisk sted hvor havet og naturen blir en integrert del av din hverdag.

Leiligheten går over 2 plan, og inneholder:

Underetasje:
- Trapperom, bod, vaskerom, bad, garderobe og kott. Garasje.

1. etasje:
- Entré, hall, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue /spisestue, fire soverom, bad og walk-in closet.

Standard
OPPGRADERINGER:
2016-2017: Vaskerom/bad i underetasje/toalett/gang etc. ble pusset opp.
2017-2018: Nye vinduer.
Ca. 2020: Både varmekabler og skifer ble skiftet på hele terrassen og i trappen ned til første platå.
2022: Nye vinduer på kjøkkenet.
2026: Skiftet varmtvannsbereder.
_____
LEILIGHETEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré/hall:
Via en flott skiferbelagt trapp (m/varmekabler) tar man seg frem til sin egne inngang og en romslig hall, som gir et godt førsteinntrykk. Den lekre hallen har skiferfliser på gulv med varmekabler for ekstra komfort og innfelte spotter i nedsenket himling. Klær og sko kan enkelt plasseres i den store og integrerte skyvedørsgarderoben. Ellers godt med plass til å innrede med kommode, skohylle etc.

Toalettrom:
Fra hallen er det tilgang til et praktisk toalettrom. Rommet er pusset opp i nyere tid og har flislagt gulv med varmekabler, samt slette, malte vegger og tak. Det er vegghengt innredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.

Kjøkken:
Gjennom en elegant dobbeltdør med blyglass fra 1890-tallet kommer man inn til selve hjertet i hjemmet- kjøkkenet! Her møtes man av et innbydende og tidløst kjøkken med slipt skipsgulv. Taket er slett og malt, med taklampe, lys under overskap og spottlampe ved peisen som belysning. Kjøkkenet har profilerte fronter med påkostede beslag og håndtak. Benkeplaten er i kompositttstein med dobbel porselensvask og ettgreps kjøkkenarmatur i kobber/gull. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt veggflate. Det er montert kjøkkenventilator fra Miele som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Den flotte spiseplassen ved vinduet er perfekt for måltider med kjernefamilien. Til gjester eller spesielle anledninger er spisestuen et naturlig valg.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Komfyr fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra LG
Avtrekksvifte fra Miele
Vannstoppesystem

Stue /spisestue:
Delikat og luftig stue med god takhøyde, originale heltre gulv og store vindusoverflater som drar den vakre naturen rett inn i stuen. De store vindusoverflatene gjør rommet ekstra luftig og gir et fantastisk vindusgalleri, som skaper en magisk og god atmosfære når mørket faller på. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen er boligens naturlige samlingssted, og har en åpen peis som sørger for en stemningsfull og god oppvarming på kalde dager.

Mastersoverom:
I leilighetens 1. etasje finner man en innbydende masterfløy bestående av et lekkert hovedsoverom, et stilrent bad og et eget walk-in-closet. Hovedsoverommet har skiferfliser på gulv med varmekabler og downligts i nedsenket sone. Rommet er av god størrelse og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode etc.

Bad:
Dette stilrene badet har 20x20 cm fliser på vegger, dimbare spotter som belysning og integrerte høyttalere i taket. Gulvet er belagt med 60x20 cm skiferfliser og har varmekabler. Badet har elektrisk håndkletørker, innfliset badekar, vegghengt toalett
og dusjhjørne med glassbyggestein på begge sider. I tillegg finner man et baderomsmøbel med skapplass, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil på veggen og et høyskap for ekstra oppbevaring. Badet har hjelpesluk av type Joti plastsluk samt hovedsluk under badekar, med tilgang fra inspeksjonsluke. En elektrisk vifte trekker ut luften og det er tilluft fra luftespalten i døren.

Garderobe/Walk-in- closet:
Praktisk omkledningsrom/ walk-in-closet med downligts i himling og to store skyvedørsgarderober plassert på hver side. Her er det godt med plass for lagring, oppheng til klær, sko e.l.

Soverom nr. 2, 3 og 4:

Soverom nr. 2, 3 og 4 er også plassert i denne etasjen. Rommene er av god størrelse og har godt med plass til seng, garderobeskap, kommode, skrivepult etc. Det ene rommet blir i dag benyttet som et walk-in-closet, men kan enkelt omgjøres til et soverom, gjesterom, kontor, lekerom, hobbyrom el. Veggene mellom rommene er lettvegger og man kan enkelt endre på rominndeling om ønskelig.

_____
UNDERETASJE:

Bad:
Det tiltalende badet i underetasjen ble renovert i 2016, og det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid. Veggene har fliser i format 30x60 cm og det er dimbare spotter som belysning. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det vegghengt speil. Baderomsarmatur og dusjarmatur er innfelt i tak og vegger. Badet har vegghengt toalett og en nisje i veggen for oppbevaring. Dusjsonen har dusjvegger i herdet glass, og er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler. Her er det slukrenne, og det er observert membran under klemringen i sluket. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren

Vaskerom:
Separat og romslig vaskerom som ble renovert i 2016, hvorav det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid. Veggene har fliser i format 30x60 cm og dimbare spotter i himling som lyskilde. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler. Vaskerommet har innredning med skuffer og nedfelt utslagsvask i metall, samt vegghengt armatur. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og et veggmontert høyskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Det er nyere stålsluk på vaskerommet, og det er observert membran under klemringen i sluket. En elektrisk avtrekksvifte trekker ut luften og tilluft skjer via luftespalte i døren.

Øvrig:
I underetasjen finner du flere bodrom med gode lagringsmuligheter, samt direkte adkomst til garasjen. Eier har selv sjekket pris på og vurdert heis mellom 1.etg. og underetasje for å ha "livsløpsstandard" mellom etasjene.

_____
Innvendige overflater:

Gulvene i 1. etasje består av slipte gulv av type stavparkett, furugulv og skipsgulv. Det er skiferfliser i entré, soverom og walk-in closet, skiferfliser på bad og keramiske fliser på toalett. Veggene har slette, malte flater i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Mellom garderoberom og bad er deler av veggen utført i glassbyggestein. Himlingene har slette, malte flater med spotter og taklamper som lyskilder. Gulvet i trapperommet i underetasjen er belagt med sisalteppe. Øvrige gulv har fliser, med unntak av bodrom hvor det er betongdekke (noe mindre riss og sprekker i betongen er observert). Veggene har slette, malte flater i hele etasjen, med unntak av bodrom som har pusset betong og malte plater. Veggene på bad og vaskerom er flislagte. Himlingene består av slette, malte tak i gang og våtrom, samt malte himlingsplater i garderoberom og trapperom. I bodrom er det synlig betongtak.

Tekniske spesifikasjoner:

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluften kommer inn gjennom veggventiler og ventiler i overkant av enkelte vinduer.

I kott under trapperommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert i boligen.

Parkering
Boligen har en tilhørende garasje med automatisk garasjeport fra 2015, samt belysning og stikkontakt tilkoblet 10 A kurs. I tillegg har seksjonseier rett til å parkere én bil på fellesområdet. Parkeringsplassen rett ved på Halden Brygge kan benyttes ved større antall gjester.

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: Eiendomsentreprenørende AS/230 Volt AS/Multirør AS. Totalrenovering av Bad/vaskerom i underetasjen.2016/2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsentreprenørende AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsentreprenørende AS.

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: Før vi flyttet inn. Ca. 2015.

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: TT Teknikk AS 2017/2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet hele taket på hele bygget Ca. 2015.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Det har vært brudd i varmekablene på terrassen. Det er byttet både varmekabler og skifer på hele terrassen og i trappen ned til første platå. Ca. 2020(en forsikringssak).

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Det er en avtale om skillevegg på en terrasse mellom 96 og 100.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Saltak, antatt oppført i trekonstruksjon, tekket med sortglasert takstein.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble taket lagt om i 2012/2013 med ny membran, sløyfer, lekter og takstein.
Taket er en fellesanliggende konstruksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjon. Utvendig er bygningen forblendet med teglstein, skifer og kobberbeslag.
Fasaden på garasjen ble ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp, og det ble montert ny garasjeport i 2015.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.
Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016.
Karmer, utforinger og lister ble renovert samtidig.
Vinduene har gjennomgående detaljer som plise gardiner på de fleste vinduer som vender syd, og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Dører: Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.
Hoveddøren er utstyrt med callinganlegg.
Fra stuen er det adkomst til terrassen gjennom en malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Fra soverommet er det adkomst til samme terrasse via en tofoldet balkongdør med 2-lags glass.
Det er brann- og lydisolert dør fra garasje til gang i underetasjen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: På fremsiden av huset er det en sørvendt terrasse belagt med skiferstein og varmekabler.
Utgang til terrassen er fra hoveddør, hovedsoverom og stue.
Både varmekabler og skifer ble skiftet på hele terrassen og i trappen ned til første platå, ca. 2020.
Terrassen er delvis overbygget og har spotter i himlingen, varmelampe og to elektriske markiser.
Rekkverket består av murverk i underkant med glasselementer over, og det er innfelte lys i rekkverket.
Det er utvendig belysning og stikkontakt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er antatt utført i betong.
Underetasjen har støpt dekke.

To utvalgte rom i 1 etg gog 1 rom i under etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å registrere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir fanget opp ved måling.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert i 1. etasje, og gang i underetasjen.
Soverom: Målt avvik 6 mm på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt avvik 4 mm på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Gang (underetasje): Målt avvik 5 mm på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Måleresultatene ligger innenfor toleransekravet på maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe som er renovert. Det er etablert nytt innvendig pipeløp på kjøkken i 2013 og nytt innvendig pipeløp i stuen i 2015.
Boligen har en klebersteinspeis i stuen, samt en murt og hvitpusset åpen peis på kjøkkenet.

Siste feiing ble utført 05.08.2025, og siste tilsyn ble gjennomført 12.10.2022.
Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet.

Rom Under Terreng: I underetasjen er det pussede betongvegger mot grunn, og hulltaking er ikke mulig.
Det ble foretatt stikkprøvekontroller flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Resultatene gir kun en indikasjon på fuktforholdene og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er tørr.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke

inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG2
1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk samt enkelte fuger med kalkutslag fra fuger.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.
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 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
Sikringsskapet ble sist endret eller kontrollert for mer enn fem år siden. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet elkontroll når det er mer enn fem år siden siste kontroll eller utskifting.
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.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Fryser i bod.
- En veggmontert prisme lampett i stuen.
- Lysekroner.
- IceGlobe taklampe fra Lumen Center Italia.
- Antikt gullfarget konsollbord med marmorplate i stuen (Vegghengt).
- Antikt gullfarget konsollbord med marmorplate til speil i gangen (Vegghengt).
- Hvitt vegghengt speil i stuen fra Riviera Maison.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hvitevarer på kjøkken (Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap).

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i hall, toalettrom, gang i underetasjen, hovedsoverom og på de ulike våtrommene. I tillegg er det peis med vedfyring og elektriske panelovner som supplerende varmekilder.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 30.000 kWh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 417,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles og faktureres 1. gang i året etter eierbrøk, ref. vedlagte skriv om "Fellesutgifter for Sameiet Haldenveien 92 - 100".

Felleskostnaden inkluderer følgende: Vanlige driftskostnader (vann/avløp, snømåking og felles utelys m.m.) fordelt etter antall boenheter, forsikring som fordeles etter sameiebrøk, tilskudd til vedlikeholdsfond som fordeles etter sameiebrøk.

Av felleskostnaden utgjør:
Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter: kr 14 000,-
Forsikring som fordeles etter sameiebrøk: kr 9 840,-
Diverse som fordeles etter sameiebrøk: kr 5 248,-
Sum felleskostnader: 29 088,- (ca. 2 417 pr. mnd.)

Felleskostnadene er budsjettert for 2025 i vedlagte dokumenter. Selger opplyser imidlertid at de ikke fått opplyst om at fellesutgiftene skal øke pr. i dag (02.09.2026). Vedlagte brev vedrørende felleskostnadene er derfor fortsatt gjeldende, men det tas forbehold om at felleskostnadene kan bli endret på et senere tidspunkt.

Kommunale avgifter
Kr 5 905,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Feiing: 521,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Sum: 5 905,32 kr

Vann og avløp er en del av felleskostnadene da dette faktureres via en felles vannmåler registrert på Haldenveien 100, ref. pkt. felleskostnader.

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 3 526 302,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 466 146,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Foreningen For Villa Halden, orgnr. 928218139

Om sameiet
Leiligheten er en del av Sameiet Haldenveien 92-100, som er et lite sameie bestående av 5 seksjoner.

Viktig informasjon:
- Styregodkjenning er ikke nødvendig ved overtakelse av ny eier.
- Det foreligger ingen restriksjoner på dyrehold.
- Dugnad praktiseres 1 gang i året.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 790 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med prydbusker, hekker og trær samt asfaltert gårdsplass og kjøreadkomst med trapp opp til inngangspartiet. Terrassen på fremsiden av huset, som ligger solrikt til med utsikt over fjorden er et fellesareal, men med eksklusiv bruksrett, regulert i vedtektene til sameiet.

Den sydvendt terrassen (med adkomst fra hoveddør, hovedsoverom og stue) er belagt med skiferstein og praktiske varmekabler for å unngå isdannelse om vinteren. Både varmekabler og skifer ble skiftet på hele terrassen og i trappen ned til første platå, ca. 2020. Den lune og delvis overbygde terrassen med spotter i himlingen, varmelampe og to elektriske markiser, lar deg nyte den friske uteluften selv på dager med ruskevær. Her kan man nyte late dager med fantastisk utsikt over fjorden og gode solforhold!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne perlen av en leilighet ligger innerst i en rolig blindvei, tilbaketrukket og skjermet, i et av Snarøyas mest eksklusive villaområder - med fjorden rett nedenfor. Her er det bare å ta på seg badekåpen og tusle ned til Halden Brygge for et spontant morgen- eller kveldsbad. Omgivelsene består av vakre klassiske og moderne eneboliger, og området byr på et fredelig bomiljø med minimal trafikk og trygge skoleveier til Snarøya skole.

Aktivitet og fritid:
Fra eiendommen er det tøffelavstand til Halden Brygge,

som tilbyr flotte friarealer, strand, badeplasser, båtplasser og sommeråpen kiosk. I nærområdet finnes også idylliske badeplasser som Pellvikbukta og Rolfsbukta – populære steder for bading og rekreasjon gjennom sommermånedene. Like i nærheten finner du også tennisbaner, fotballbane, Snarøya sportsklubb, og Hundsund Grendesenter med et bredt spekter av aktiviteter, inkludert svømmehall, idrettshall og skøytebane. Området har også seil-, kajakk- og seilbrettklubb, som gir rikelige tilbud for både store og små innen organisert sport og fritidsaktiviteter. For naturelskere finnes flotte turområder fra Sjøflyhavna Kro til Lysaker og Storøya, med blant annet Nansenparken, hundepark, fuglereservat og flere badestrender. Om vinteren kan du nyte preparerte skiløyper.

Servicetilbud:
Alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi eller Meny på Fornebu S, som ligger i nærområdet. Fornebu Senter ligger ca. 5 min. unna med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, SATS treningssenter, helsesenter, lege og tannlege.

Offentlig kommunikasjon:
Området har enkel adkomst til Lysaker, Oslo sentrum og Gardermoen via gode kollektivforbindelser. I sommerhalvåret kan man i tillegg ta sjøveien – fergen fra Rolfsbukta til Aker Brygge byr på en ekstra touch av hverdagsluksus.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Snarøya barneskole og Hundsund ungdomsskole, som ligger ca. 10-12 min. gange unna. Det er flere barnehager i nærområdet som bla. Hundsund barnehage, Sjøflyhavna barnehage og Nansenparken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen, datert 29.08.2003. Tegningene overensstemmer med dagens bruk.

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår på bolig. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Bolig har "tatt i bruk" dato 15.01.1968. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring, datert 29.01.2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 791 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

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:

3201/44/355/2:
04.11.2025 - Dokumentnr: 1332422 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.01.1964 - Dokumentnr: 300077 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:355

05.09.1983 - Dokumentnr: 990253 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:44 Bnr:356
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:355

14.09.1983 - Dokumentnr: 21240 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:355
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:44 Bnr:596

14.09.1983 - Dokumentnr: 21241 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:355
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:44 Bnr:597

22.03.1984 - Dokumentnr: 8665 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 240/612

01.01.2020 - Dokumentnr: 694242 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:44 Bnr:355

07.12.2023 - Dokumentnr: 1372984 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 246/795
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

01.01.2024 - Dokumentnr: 65027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:44 Bnr:355

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader (inkl. bygningsforsikring, strøiing/brøyting og vann/avløp via felles vannmåler)
- Innboforsikring (ca. kr. 1 000,- pr. mnd.)
- Kommunale avgifter (renovasjon + feiing)
- Strøm
- Internett/TV fra Telenor (kr. 1 200,- pr. mnd.)
- Alarm tilknyttet Brannvesenet - kr. 9 000,- pr. år.

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

———

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 174 300,-
Gebyr utlegg faktura - takst kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - betales ikke iflg eier. kr. 0,-
Infoland - Ingen forretningsfører iflg eier kr. 0,-
Kostnad tilstandsrapport kr. 30 075,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. Fra Kr. (Ekstra tur, drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 10 500,-
Utlegg foto -ekstra bestilling - drone (4500) og kveld (8500) kr. 13 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. september 2026

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

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Haldenveien 96, 1367 SNARØYA

BÆRUM kommune

gnr. 44, bnr. 355, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1601 **Referansenummer:** BE5233

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet over to plan, beliggende svært flott til på populære Snarøya. Boligen ligger usjenert til i blindvei, med svært lite innsyn og sjøen som nærmeste nabo. Leiligheten har flott utsikt over Oslofjorden.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier og fremstår i meget god stand. I underetasjen er halve etasjen renovert med nytt bad og vaskerom, samt nye varmekabler i gang. Terrassen er nylig renovert med nye varmekabler og skiferbelegg. Vinduer er fra 2016, og samtlige overflater holder god standard.
Leiligheten er lys og har store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Det er lite slitasje på overflatene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Saltak, antatt oppført i trekonstruksjon, tekket med sortglasert takstein. Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjon. Utvendig er bygningen forblendet med teglstein, skifer og kobberbeslag.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Hoveddøren er utstyrt med callinganlegg. Fra stuen er det adkomst til terrassen gjennom en malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Fra soverommet er det adkomst til samme terrasse via en tofoldet balkongdør med 2-lags glass. Det er brann- og lydisolert dør fra garasje til gang i underetasjen.
På fremsiden av huset er det en sørvendt terrasse belagt med skiferstein og varmekabler.
Boligen har garasje med egen inngang til boligen. Garasjen har pussede murvegger og pusset betongtak. Dekket er belagt med asfalt.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flere ulike overflater som samlet fremstår med god standard og lite slitasje.
Gulvene i 1. etasje består av slipte gulv av type stavparkett, furugulv og skipsgulv. Det er skiferfliser i entré, soverom og walk-in closet, skiferfliser på bad og keramiske fliser på toalett. Veggene har slette, malte flater i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Mellom garderoberom og bad er deler av veggen utført i glassbyggestein. Himlingene har slette, malte flater med spotter og taklamper som lyskilder.
Gulvet i trapperommet i underetasjen er belagt med sisalteppe. Øvrige gulv har fliser, med unntak av bodrom hvor det er betongdekke (noe mindre riss og sprekker i betongen er observert). Veggene har slette, malte flater i hele etasjen, med unntak av bodrom som har pusset betong og malte plater. Veggene på bad og vaskerom er flislagte. Himlingene består av slette, malte tak i gang og våtrom, samt malte himlingsplater i garderoberom og trapperom. I bodrom er det synlig betongtak. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er antatt utført i betong. Underetasjen har støpt dekke.
Boligen har mursteinspipe som er renovert. Det er en klebersteinspeis i stuen, samt en murt og hvitpusset åpen peis på kjøkkenet.
Trappen mellom underetasjen og første etasje er en lukket tretrapp med sisalteppe på trinn og opptrinn, samt håndløper i metall.
Boligen har ulike typer innvendige dører, hovedsakelig klassiske malte fyllingsdører til de fleste rom, både hengslede og skyvedører. I underetasjen er det dører med glatte dørblad.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra IKEA og har profilerte fronter med påkostede beslag og håndtak. Rommet har peis og sitte-/spiseplass. Gulvet er belagt med slipt skipsgulv, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med taklampe, lys under overskap og spottlampe ved peisen som belysning.
Benkeplaten er i kompositttstein med dobbel porselensvask og ettgreps kjøkkenarmatur i kobber/gull. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt veggflate.
Det er montert kjøkkenventilator fra Miele som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra hallen er det tilgang til et toalettrom. Rommet er pusset opp i nyere tid og har flislagt gulv med varmekabler, samt slette, malte vegger og tak.
Det er vegghengt innredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluften kommer inn gjennom veggventiler og ventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kott under trapperommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

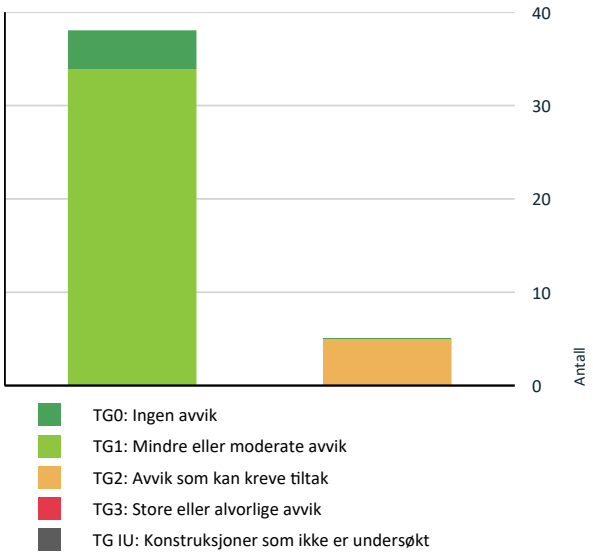
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, hele tiltaket, datert 29.01.2015, samt ferdigattest for ominnredning av vindfang datert 08.05.2003.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.08.1984.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar
Gården b renovert i 2002/03.

Anvendelse

Standard
Romslig og lys leilighet over to plan med høy standard.
I underetasjen består leiligheten av garasje med egen inngang til boligen, gang, bod, renovert vaskerom og renovert bad. Videre er det garderoberom og flere kott. Det er trapperom opp til 1. etasje hvor man finner hovedinngang, terrasse, hall, toalettrom og fire soverom, hvorav hovedsoverommet har walk-in closet og eget bad. Videre er det kjøkken med spiseplass og store vindusflater med sjøutsikt, spisestue og stue med peis. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse med sjøutsikt.
Boligen holder høy standard med lite slitasje og er jevnlig godt vedlikeholdt.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt/ renovert i ett velldrevet sameiet. Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak, antatt oppført i trekonstruksjon, tekket med sortglasert takstein. Ifølge tidligere salgsoppgave ble taket lagt om i 2012/2013 med ny membran, sløyfer, lekter og takstein.
Taket er en fellesanliggende konstruksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjon. Utvendig er bygningen forblendet med teglstein, skifer og kobberbeslag.
Fasaden på garasjen ble ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp, og det ble montert ny garasjeport i 2015.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, og ikke inspisert eller vurdert.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016. Karmer, utforinger og lister ble renovert samtidig.
Vinduene har gjennomgående detaljer som plise gardiner på de fleste vinduer som vender syd, og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

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





TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Hoveddøren er utstyrt med callinganlegg.
Fra stuen er det adkomst til terrassen gjennom en malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Fra soverommet er det adkomst til samme terrasse via en tofoldet balkongdør med 2-lags glass.
Det er brann- og lydisolert dør fra garasje til gang i underetasjen.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På fremsiden av huset er det en sørvendt terrasse belagt med skiferstein og varmekabler.
Utgang til terrassen er fra hoveddør, hovedsoverom og stue.
Både varmekabler og skifer ble skiftet på hele terrassen og i trappen ned til første platå, ca. 2020.
Terrassen er delvis overbygget og har spotter i himlingen, varmelampe og to elektriske markiser.
Rekkverket består av murverk i underkant med glasselementer over, og det er innfelte lys i rekkverket.
Det er utvendig belysning og stikkontakt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er en del av et veldrevet sameie. Det foreligger tilstands- og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Boligen har garasje med egen inngang til boligen. Garasjen har pussede murvegger og pusset betongtak. Dekket er belagt med asfalt.
Garasjen er utstyrt med automatisk garasjeport fra 2015, samt belysning og stikkontakter.
Stikkontakten for lading av bil er tilkoblet 10 A kurs.
Stoppekranen for vannledning til gårdsplass og fellesområder er plassert på vegg inne i garasjen.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har flere ulike overflater som samlet fremstår med god standard og lite slitasje.

1. etasje
Gulvene i 1. etasje består av slipte gulv av type stavparkett, furugulv og skipsgulv. Det er skiferfliser i entré, soverom og walk-in closet, skiferfliser på bad og keramiske fliser på toalett.
Veggene har slette, malte flater i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Mellom garderoberom og bad er deler av vegg i glassbyggestein.
Himlingene har slette, malte flater med spotter og taklamper som lyskilder.
Etasjen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.
Samtlige overflater viser lite slitasje.

Underetasje
Gulvet i trapperommet er belagt med sisalteppe. Øvrige gulv har fliser, med unntak av bodrom hvor det er betongdekke (noe mindre riss og sprekker i betong dekke er observert).
Veggene har slette, malte flater i hele etasjen, med unntak av bodrom som har pusset betong og malte plater. Veggene på bad og vaskerom er flislagte.
Himlingene består av slette, malte tak i gang og våtrom, samt malte himlingsplater i garderoberom og trapperom. I bodrom er det synlig betongtak.
I gang i kjeller ved inngangsdør fra garasje er det innspeksjonsluke til vannrør.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er antatt utført i betong. Underetasjen har støpt dekke.

To utvalgte rom i 1 etg gog 1 rom i under etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å registrere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir fanget opp ved måling.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert i 1. etasje, og gang i underetasjen.
Soverom: Målt avvik 6 mm på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt avvik 4 mm på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Gang (underetasje): Målt avvik 5 mm på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Måleresultatene ligger innenfor toleransekravet på maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre (Isola V400) fra 2016, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som er renovert. Det er etablert nytt innvendig pipeløp på kjøkken i 2013 og nytt innvendig pipeløp i stuen i 2015.
Boligen har en klebersteinspeis i stuen, samt en murt og hvitpusset åpen peis på kjøkkenet.

Siste feiing ble utført 05.08.2025, og siste tilsyn ble gjennomført 12.10.2022.
Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet.





Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det pussede betongvegger mot grunn, og hulltaking er ikke mulig.
Det ble foretatt stikkprøvekontroller flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Resultatene gir kun en indikasjon på fuktforholdene og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er tørr.





TG 1 Innvendige trapper

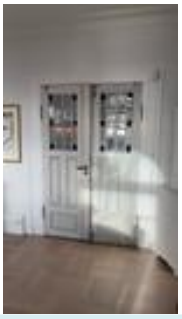
Det er en tretrapp med lukekt opptrinn som leder fra underetasjen til første etasje. Trappen har sisalteppe på trinn og opptrinn, samt håndløper i metall.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har ulike typer innvendige dører, hovedsakelig klassiske malte fyllingsdører til de fleste rom, både hengslede og skyvedører.
Mellom kjøkken og spisestue er det en original toføyet dør med blyglass som er godt ivaretatt.
I underetasjen er det glatte dører, samt branndør fra gang til vindfang.





VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i underetasjen ble renovert i 2016. Det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid.
Vaskerommet er vurdert etter byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser i format 30x60 cm, og himlingen er malt med slette flater.
Det er dimbare spotter som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved dørterskelen.

I henhold til forskriften skal 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 bom under flisene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk på vaskerommet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med skuffer og nedfelt utslagsvask i metall, samt vegghengt armatur.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og et veggmontert høyskap gir ekstra oppbevaringsplass.
Rommet har vindu som gir naturlig lys.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det installert elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften.
Tilluft skjer via luftespalte i døren.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra bodrom i vegg bak våtsone uten at det ble påvist unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen ble renovert i 2016, og det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid.
Badet er vurdert etter byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i format 30x60 cm, og himlingen er malt.
Det er dimbare spotter som belysning, og badet har vindu som gir naturliglys.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved dørterskelen.

I henhold til forskriften skal 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 bom under flisene.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

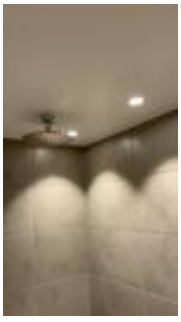
Det er slukrenne på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Dokumentasjon og samsvarserklæring for utført arbeid er fremlagt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet har innredning med skuffer og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri.
Over servanten er det vegghengt speil. Baderomsarmatur og dusjarmatur er innfelt i tak og vegger.
Badet har vegghengt toalett og en nisje i veggen for oppbevaring.
Dusjsonen har dusjvegger i herdet glass, og er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra bodrom/garderoberom i vegg bak våtsone uten at det ble påvist unormale forhold.



1.ETASJE > BAD

Generell

Hovedbadet antas oppført i 2001,ref. produksjonsdato på sluk.
Badet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller utførelse.
Uten dokumentasjon er vurderingen basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og installasjoner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i format 20x20 cm, og himlingen er malt.
Det er dimbare spotter som belysning, og integrerte høyttalere i taket.
Badet har to vinduer med plisségardiner som skjerming.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med 60x20 cm skiferfliser og har varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 18 mm fra toppen av flisene ved badedøren til inspeksjonsluken ved badekaret.
Dusjsonen er bygget opp for å bedre fallforholdene, og har målte fallforhold på 1:50.

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk samt enkelte fuger med kalkutslag fra fuger.

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



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har hjelpesluk av type Joti plastsluk samt hovedsluk under badekar, med tilgang fra inspeksjonsluke.
Det er observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og full kontroll er derfor ikke mulig.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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

Hovedbadet har baderomsmøbel med skapplass, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.
Det er speil på veggen og et høyskap for ekstra oppbevaring.
Badet har elektrisk håndkletørker, innfliset badekar, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassbyggestein på begge sider.

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

Hulltaking er foretatt fra walk-in closet i vegg bak dusjsone, uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra IKEA og har profilerte fronter med påkostede beslag og håndtak.
Rommet har peis og sitte-/spiseplass. Gulvet er belagt med slipt skipsgulv, og veggene har slette, malte flater.
Taket er slett og malt, med taklampe, lys under overskap og spottlampe ved peisen som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Komfyr fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra LG
Avtrekksvifte fra Miele
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i kompositt stein med dobbel porselensvask og ettgreps kjøkkenarmatur i kobber/"gull"
Mellom benkeplate og overskap er det flislagt veggflate.

Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra Miele som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra hallen er det tilgang til et toalettrom. Rommet er pusset opp i nyere tid og har flislagt gulv med varmekabler, samt slette, malte vegger og tak.
Det er vegghengt innredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Belysningen består av taklampe, og rommet har vegghengt toalett.
Ventilasjonen er naturlig.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er fordelerskap både i 1. etasje og i underetasjen. Utvendig kran på terrassen har stoppekran plassert i inspeksjonsluke ved soverommet.

Tilstandsrapport



Fordelerskap til hovedbad.



Stoppekran til utvendig kran.



Fordelerskap i kott under trapp.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Avløpsledningene frem til kommunalt nettverk ble renovert med strømpeinnlegg av TT Teknikk AS i 2017 og 2021.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

I kott under trapperommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter, produsert i 1993.
Varmtvannstank er sikret med vannstoppesystem.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

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



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i hall, toalettrom, gang i underetasjen, hovedsoverom og på de ulike våtrommene.
I tillegg er det peis med vedfyring og elektriske panelovner som supplerende varmekilder.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 ampere.

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.
   2002 Ifølge arbeidsdokumenter i sikringsskapet ble siste utbygging utført i 2002. Arbeidet er utført av Nexans.

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

   Arbeidsdokumenter i sikringsskapet fungerte som datidens samsvarserklæring.
   Eier har i tillegg samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i nyere tid.

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?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringsskapet ble sist endret eller kontrollert for mer enn fem år siden. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet elkontroll når det er mer enn fem år siden siste kontroll eller utskifting.

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.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsrapport

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

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

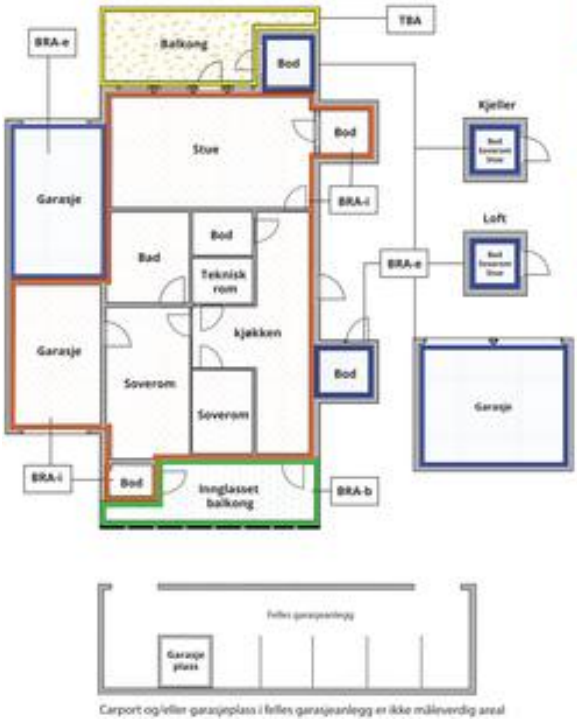
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	67			67		2	69
1.Etasje	185			185	40		185
SUM	**252**				**40**	**2**	**254**
SUM BRA	**252**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, bod, vaskerom, bad, garderobe, kott	Garasje	
1.Etasje	Entré, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue / spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, hall, walk-in closet		

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

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: Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, hele tiltaket, datert 29.01.2015, samt ferdigattest for ominnredning av vindfang datert 08.05.2003.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.08.1984.

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, med dokumentasjon. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	213	39

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje, boder , teknisk rom er ført opp som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	44	355		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haldenveien 96

Hjemmelshaver
Stensvoll Mette Lene, Kaspersen Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet med utsikt over sjøen og umiddelbar nærhet til vannet. Området byr på et fredelig bomiljø med minimal trafikk og trygge skoleveier til Snarøya skole.
Fra eiendommen er det kort gangavstand til Halden Brygge, som byr på vakre friarealer, strand, badeplasser, båtplasser og sommeråpen kiosk. I nærområdet finner du også idylliske badeplasser som Pellvikbukta og Rolfsbukta.
Alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig - kort vei til Fornebu Senter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, SATS treningssenter, helsesenter, lege og tannlege. Flere matbutikker finnes like i nærheten. Like i nærheten finner du også tennisbaner, fotballbane, Snarøya sportsklubb, og Hundsund Grendesenter med et bredt spekter av aktiviteter, inkludert svømmehall, idrettshall og skøytebane. Området har også seil-, kajakk- og seilbrettklubb, som gir rikelige tilbud for både store og små innen organisert sport og fritidsaktiviteter.
For naturelskere er det flotte grøntområder fra Sjøflyhavna Kro til Lysaker og Storøya, med blant annet Nansenparken, hundepark, fuglereservat og flere badeplasser. Om vinteren kan du nyte preparerte skiløyper. Badeplasser som Rolfsbukta og Fürst på Snarøya er lett tilgjengelige.
Det er enkel adkomst til Lysaker, Oslo sentrum og Gardermoen med offentlig kommunikasjon. I sommerhalvåret kan du i tillegg ta sjøveien med ferge fra Rolfsbukta til Aker Brygge

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Hver seksjon kan ha en bil parkert ute på fellesarealet, og fortrinnsvis benytte sin garasjeplass. Gjesteparkering. Ref. sameiets vedtekter.

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.KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Om tomten

Fellestomt: 6651 kvm.

Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med gressplen, skiferbelagt gangvei, prydbusker, hekker og trær.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024
Fakturert beløp i 2024
Feiing 339,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Sum 4 677,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år
Sum 5 905,19 kr

Sameiet
Leiligheten er en del av Sameiet Villa Halden - Haldenveien 92-100. Sameiet består av i alt 5 seksjoner hvorav 2 seksjoner i Gnr.44/Bnr.39 og 3 seksjoner i Gnr. 44/Bnr.355

Evt. mulighet for utleie
Det foreligger ingen begrensning iht. vedtekter om utleie av hele boligen som en bruksenhet, dog er det kun tillatt med maks to leieboere om gangen pr. seksjon. Styret må underrettes skriftlig om nye leieforhold. Ref. vedtektenes § 7.

Heftelser
Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

1898/900172-1/100 Best. om båt/bryggeplass 02.12.1898
Best. om gjerde - Best. om benyttelse - Best. om generende virksomhet. Med flere bestemmelser. Overført fra: 3024-44/39

1900/900101-1/100 Erklæring/avtale 20.12.1900
Best. om bebyggelse. Med flere best. Overført fra: 3024-44/39

1958/403673-1/100 Best. om veg 25.06.1958
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:44 Bnr:197. Gjaldt også bnr. 301 som er smf. Med flere best. Overført fra: 3024-44/39

1958/400006-1/100 Erklæring/avtale 01.07.1958
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:44 Bnr:197. Best. om kloakkledning. Gjaldt også bnr. 301 som er smf. Overført fra: 3024-44/39

1962/300473-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 01.02.1962
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3024-44/39

1983/11204-1/100 Best. om vann/kloakkledn.19.05.1983
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3024-44/39

1983/19612-1/100 Erklæring/avtale 26.08.1983
Ang. gressplen, beplantning og havemøbler mot bnr. 372. Med flere best. Overført fra: 3024-44/39

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	1036950			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette Lene Stensvoll	9578-5999-4-1832806	2026-09-02 11:36:48
Rolf Kaspersen	9578-5999-4-1813788	2026-09-02 11:37:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0381/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haldenveien 96, 1367 SNARØYA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Rolf Kaspersen, Mette Lene Stensvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2016

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: 1036950
Forsikret i: IF

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: Eiendomsentreprenørende AS/230 Volt AS/Multirør AS. Totalrenovering av Bad /vaskerom i underetasjen.2016/2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsentreprenørende AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsentreprenørende AS

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: Før vi flyttet inn. Ca. 2015

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknikk AS 2017/2021

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet hele taket på hele bygget Ca. 2015

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært brudd i varmekablene på terrassen. Det er byttet både varmekabler og skifer på hele terrassen og i trappen ned til første platå. Ca. 2020(en forsikringssak)

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en avtale om skillevegg på en terrasse mellom 96 og 100.

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: 56-0381/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rolf Kaspersen	**2026-09-02**	**Mette Lene Stensvoll**	**2026-09-02**

Identifikasjon

Rolf Kaspersen

Identifikasjon

Mette Lene Stensvoll

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

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
22.MAR84 08665
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 44	Bnr. 355	Fnr.	Kommune BÆRUM

2. Eier	Navn Harald O. Osvold Karl Johansgt. 8 Oslo 1	Fødselsdato (dag, mnd., år) 190143 - [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal (brutto m2)
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	126/612	21		
2	B	240/612	22		
3	B	246/612	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		612/612	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

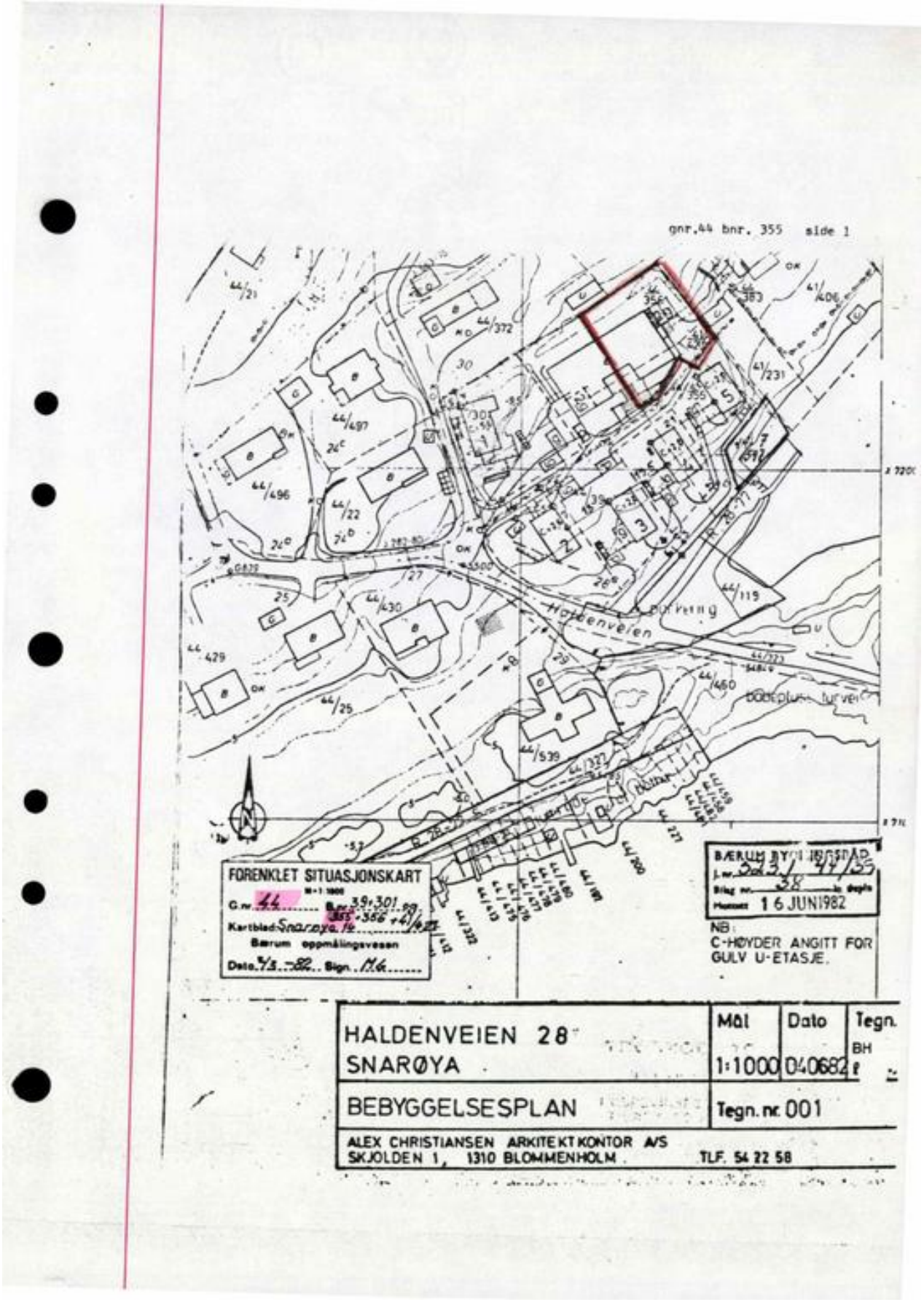
1) Sameiet forbeholdes panterett, stor kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameieandelen er overtatt for. Sameiet er dog forpliktet til å vike prioritet for inntil 80% av takst, avholdt av Asker og Bærum Herredsrett.

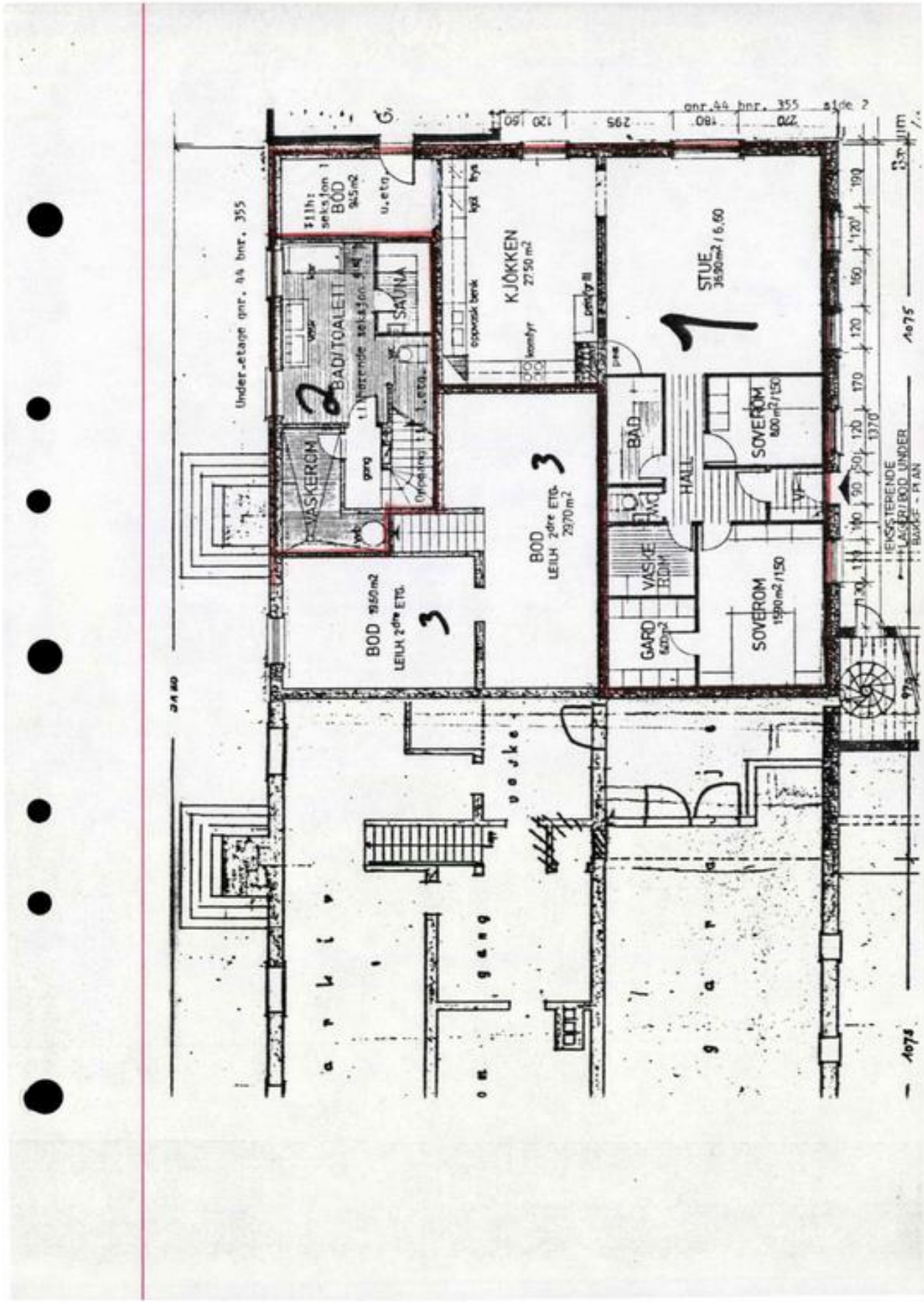
2) Ved vesentlig mislighold fra en seksjoneiers side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte seksjonen.

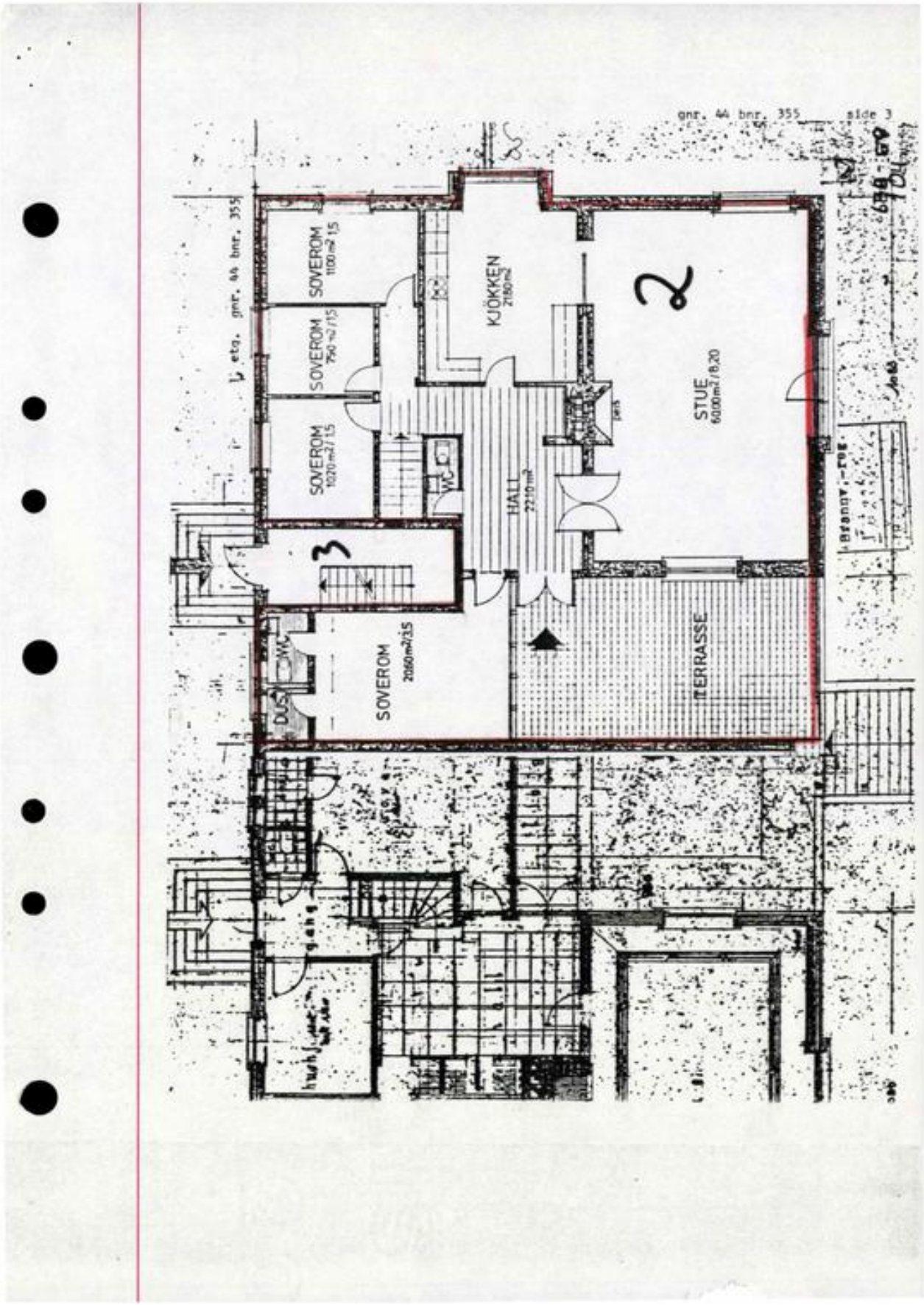
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21/3-1984	(Harald O. Osvold)
Sted: Oslo	

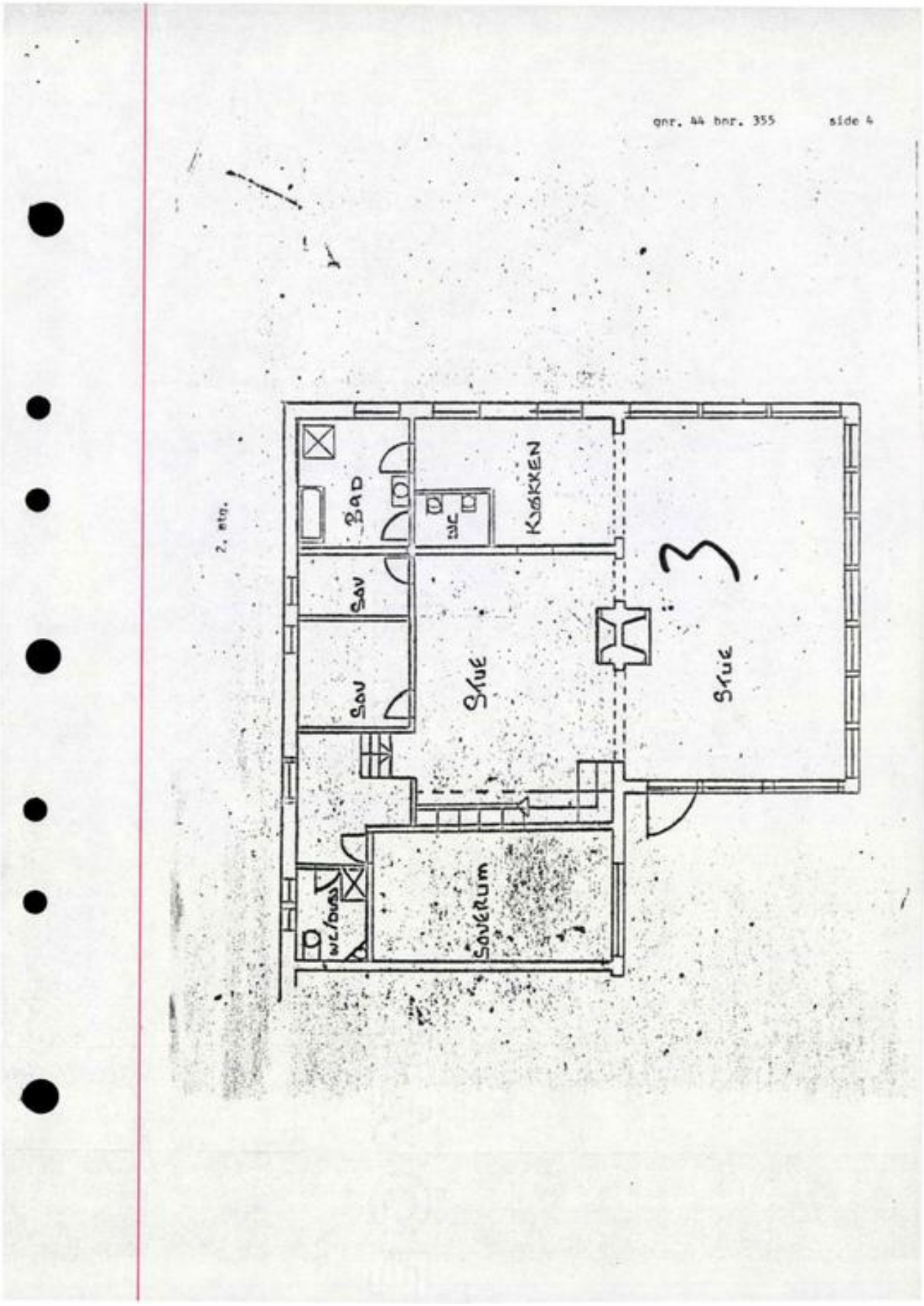
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. K. Sekkelsten	Kronprinsensgt. 5 Oslo 2	42 60 72


gnr.44 bnr. 355 side 1
Haldenveien
FORENKLET SITUASJONSKART
Bærum oppmålingsvesen
BÆRUM BYGNINGSRÅD
16 JUNI 1982
NB:
C-HØYDER ANGITT FOR GULV U-ETASJE.
HALDENVEIEN 28
SNARØYA
Mål 1:1000
Dato 040682
Tegn. BH
BEBYGGELSESPLAN
Tegn. nr. 001
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM
TLF. 54 22 58


gnr. 44 bnr. 355 side 2
Under-etasje gnr. 44 bnr. 355
BOD
SAUNA
BAD/TOALETT
VASKEROM
KJØKKEN
STUE
BAD
HALL
SOVEROM
VASKE ROM
GARD
SOVEROM
BOD
BOD
LEILIGHETSERENDE LAGERBOD UNDER
1075
1076


gnr. 44 bnr. 355
side 3
1/2 etg. gnr. 44 bnr. 355
SOVEROM
1100 m² 15
SOVEROM
750 m² 15
SOVEROM
1020 m² 15
KJØKKEN
2160 m²
HALL
2210 m²
WC
STUE
6000 m² / 8,20
2
3
SOVEROM
2060 m² 15
WC
DUSJ
TERRASSE


gnr. 44 bnr. 355
side 4
2. etg.
BAD
WC
KJØKKEN
SOV
SOV
STUE
STUE
3
SOVEROM
WC/DUSJ

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613756787
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
200683	ISAKSEN JO BRUVIK		Haldenveien 22A, 1367 SNARØYA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	44	355

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1372984 Tinglyst: 07.12.2023
STATENS KARTVERK

29.08.2023 12:29

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	Postboks 700, 1304 Sandvika	Olga Falkenberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BYGGESØKNAD BERGEN AS	821 789 672		55 34 57 00
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Jordalsveien 17	5105	Eidsvåg i Åsane	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	BÆRUM KOMMUNE	44	355	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
01	180160[redacted]	Karlsen James Christian	4/5
01	090864[redacted]	Valentini Nora Christina	1/5
02	151259[redacted]	Kaspersen Rolf	1/2
02	170262[redacted]	Stensvoll Mette Lene	1/2
03	100287[redacted]	Isaksen Hanne Solem	2/5
03	200683[redacted]	Isaksen Jo Bruvik	3/5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
01	B	157	B
02	B	246	B
03	B	392	B
		Nevner = 795	

Dato	Innsenderens underskrift
05.05.2023	Rune Nesse

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

U. etasje:
Seksjon 1: Får nytt areal i bod-01, og nytt areal i garasje-01
Seksjon 2: Bod-02 overføres fra seksjon 1 til seksjon 2, seksjon 2 får nytt areal i garasje-02
Seksjon 3: Får nytt areal i bod-03, og nytt areal i garasje-03
1. etasje:
Seksjon 2: Terrasse endres til tilleggsareal
Seksjon 3: Får nytt areal i hall
2. etasje: Seksjon 3 terrasse endres til tilleggsareal
Loft: Seksjon 3 får nytt areal på loft

Eierbrøk endres:
Seksjon 1 -227/27030
Seksjon 2 -2236/27030
Seksjon 3 2463/27030
Avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift:
Er samlet et vederlag til de to andre seksjonene på kr. 10.000,-

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
05.05.2023	Rune Wesse

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
01	SVARØYA 6.5.2023	James Chr. Karlsen	Karlsen James Christian
01	SVARØYA 6.5.2023	Nora C. Valentini	Valentini Nora Christina
02	SVARØYA 08-05-2023		Kaspersen Rolf
02	Svarøya 8.5.2023	Mette Lene Stensvoll	Stensvoll Mette Lene
03	SVARØYA 6.5.2023		Isaksen Hanne Solem
03	SVARØYA 6.5.2023		Isaksen Jo Bruvik
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
05.05.2023	Rune Wesse

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

SAMTYKKE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Sted, dato: OSLO 27.10.23

Matrikkel	Gnr. 44 Bnr. 355 Snr. 3i Bærum kommune
Adresse	Haldenveien 100 1367 Snarøya

Som ny eier av ovennevnte eiendom gis herved samtykke til seksjonering/reseksjonering

Fullmaktsgiver (Hjemmelshaver)

Signatur	Navn i blokkbokstaver	Fødselsnummer (evt. orgnr)
	AISHA R F LANDSVERK	230283[redacted]
	HAUK LANDSVERK	250972[redacted]

Bevitnelse:

«Jeg/vi bekrefter at utsteder(ne), som er over 18 år, har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge»

Signatur, vitne 1:

Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):
Vidar Øie Nilsen
Megler MNEF

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING

Signatur, vitne 2:

Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):

Vitner skal være to myndige personer som bor i Norge, evt. en person nevnt i tinglysingsforskriftens § 3. Nære slektninger til fullmaktmottakeren kan ikke opptre som vitne. Dette gjelder ektefeller, foreldre, barn eller søsken

Rett kopi bekreftes

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3024	Bærum	44	355		

Dato	Underskrift	Stempel
15.08.2023	OFalkenberg	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 847 700 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
05.05.2023	Rune Wisse

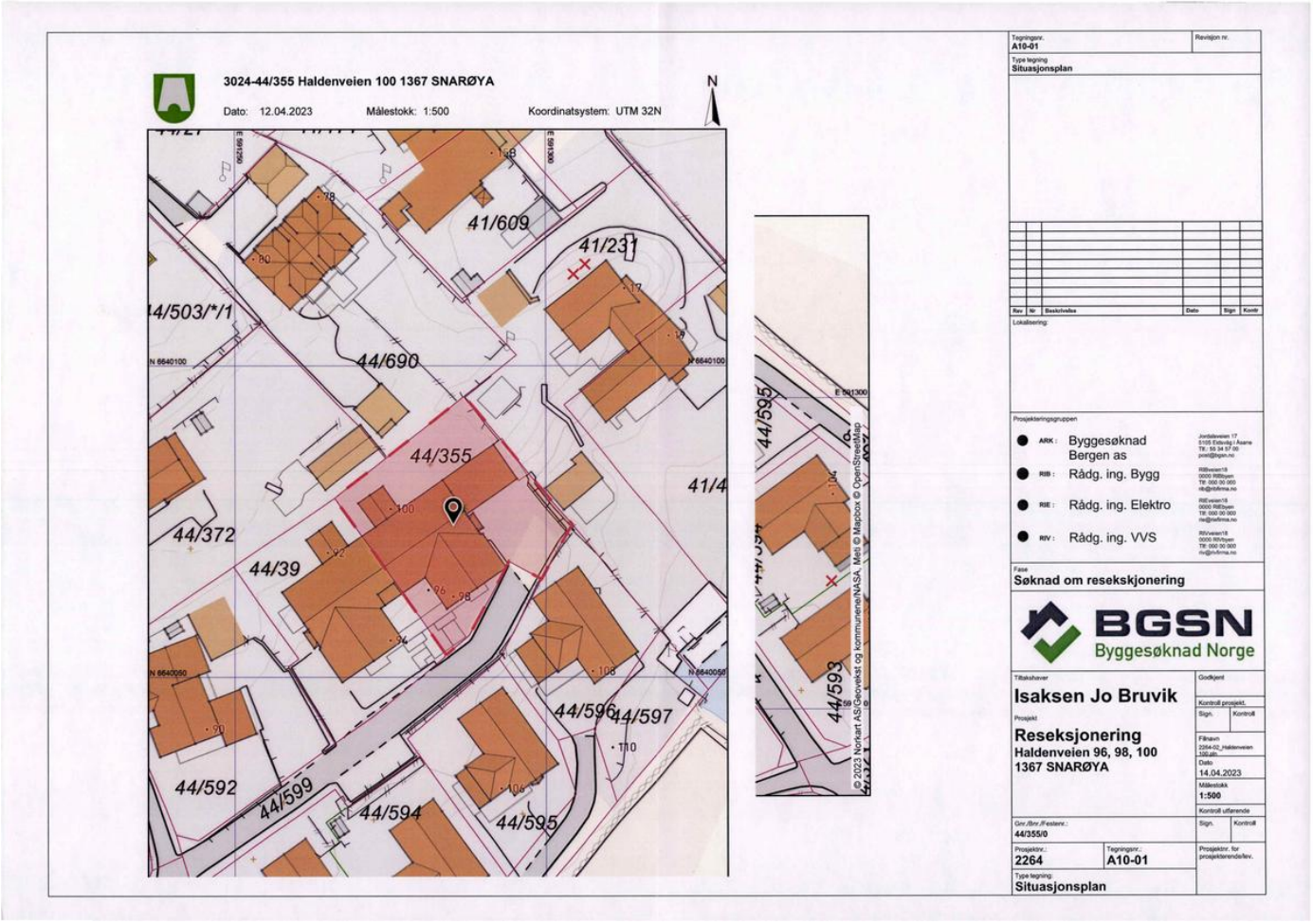
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

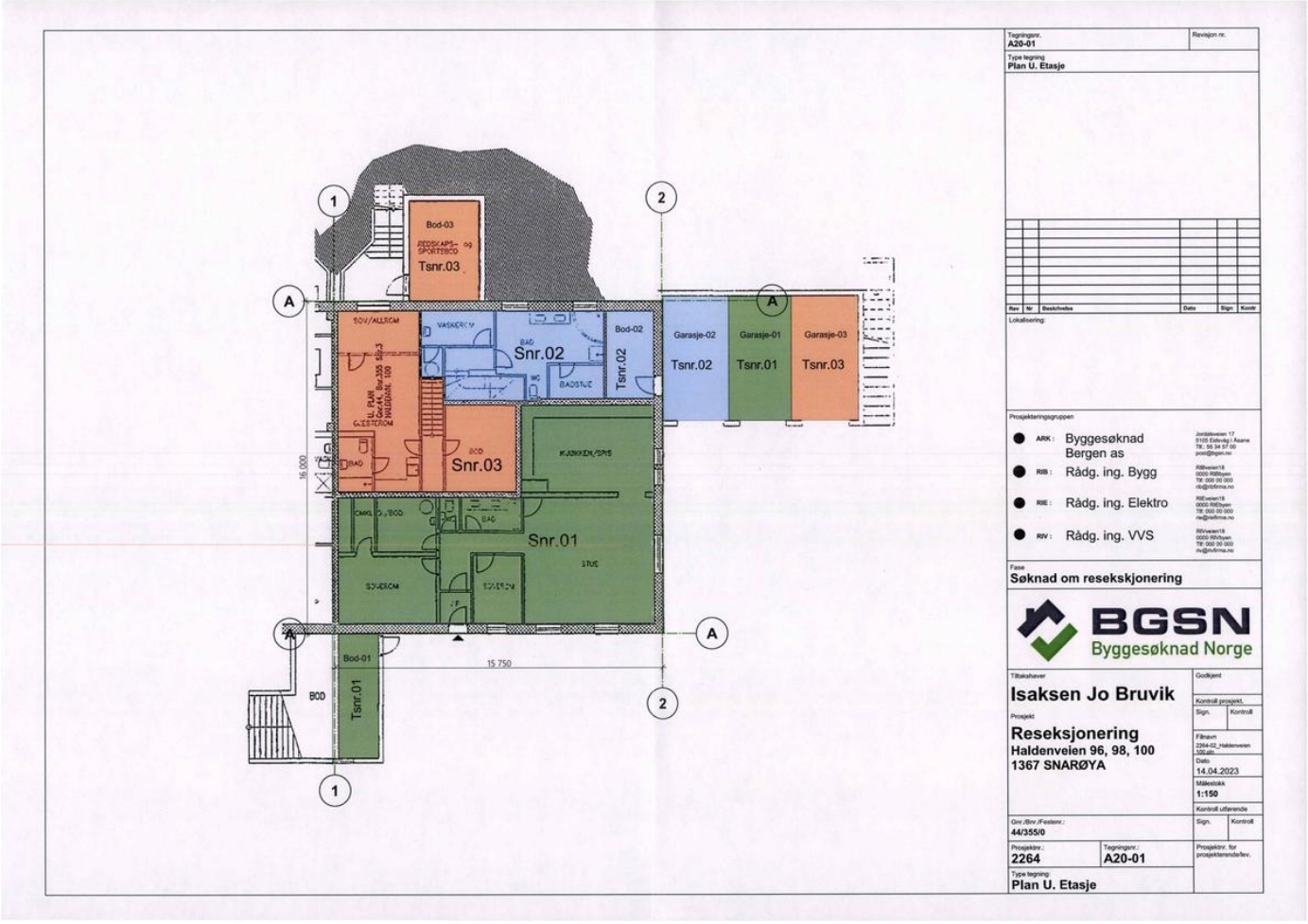
Side 4 av 5

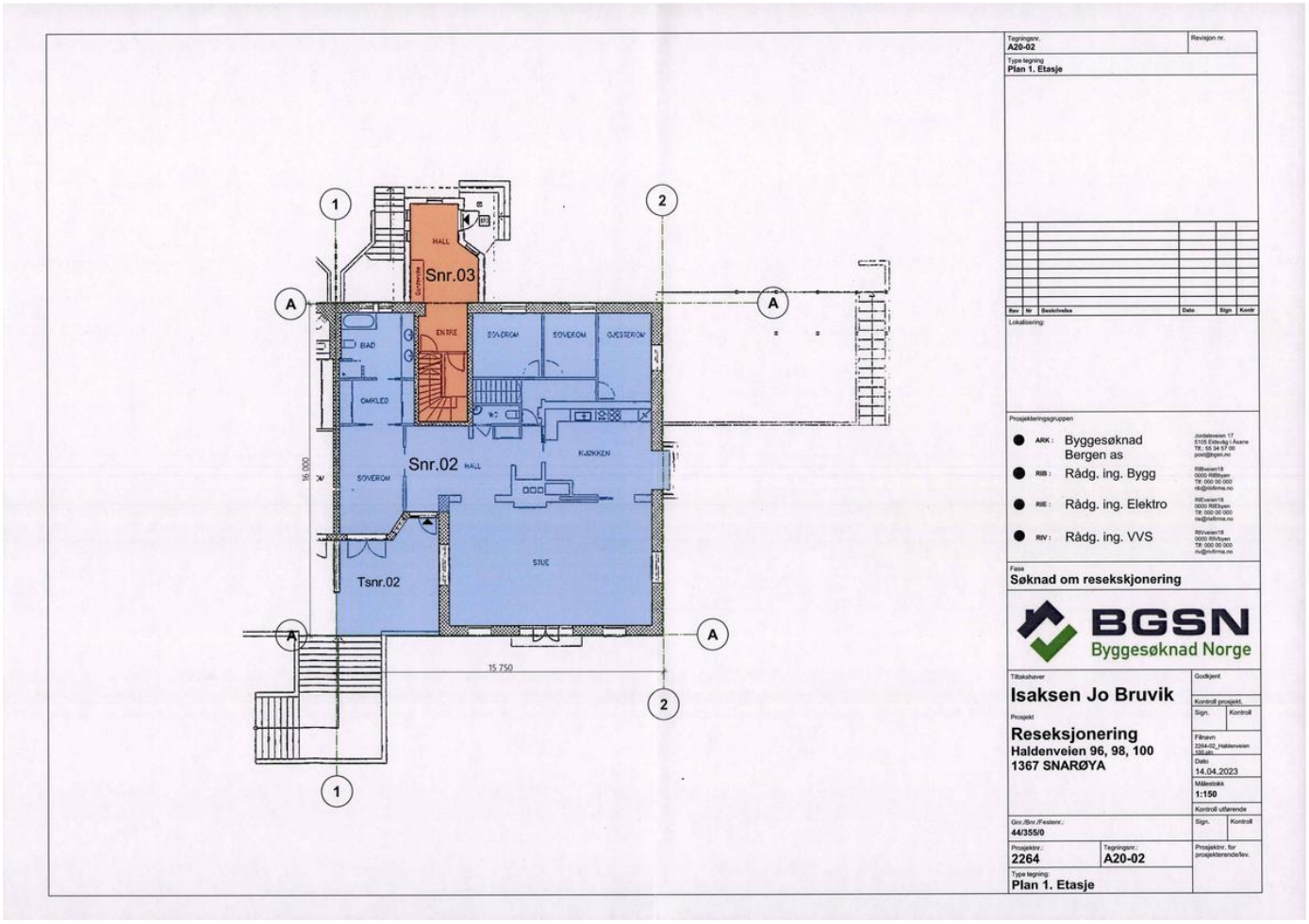
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

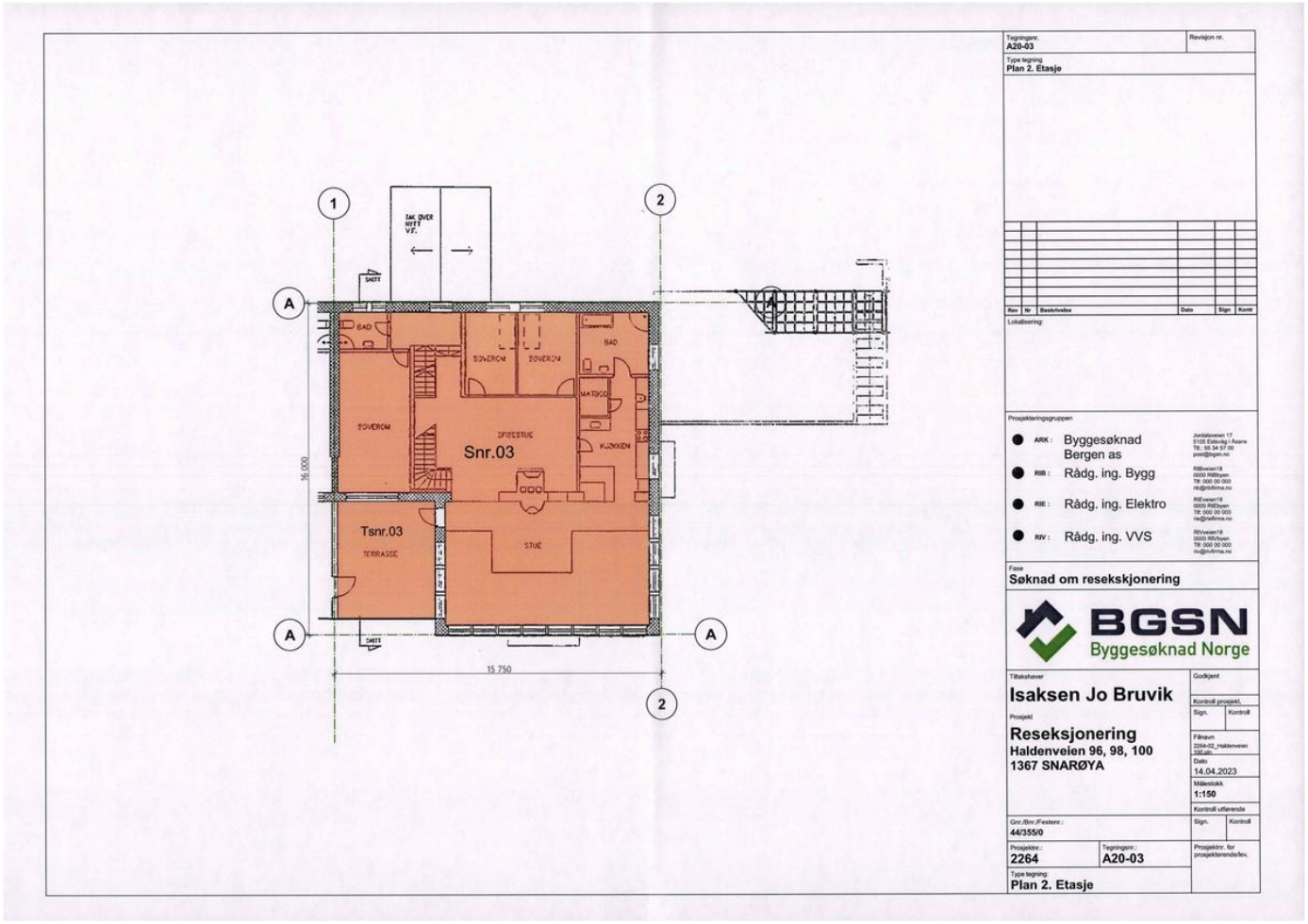
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

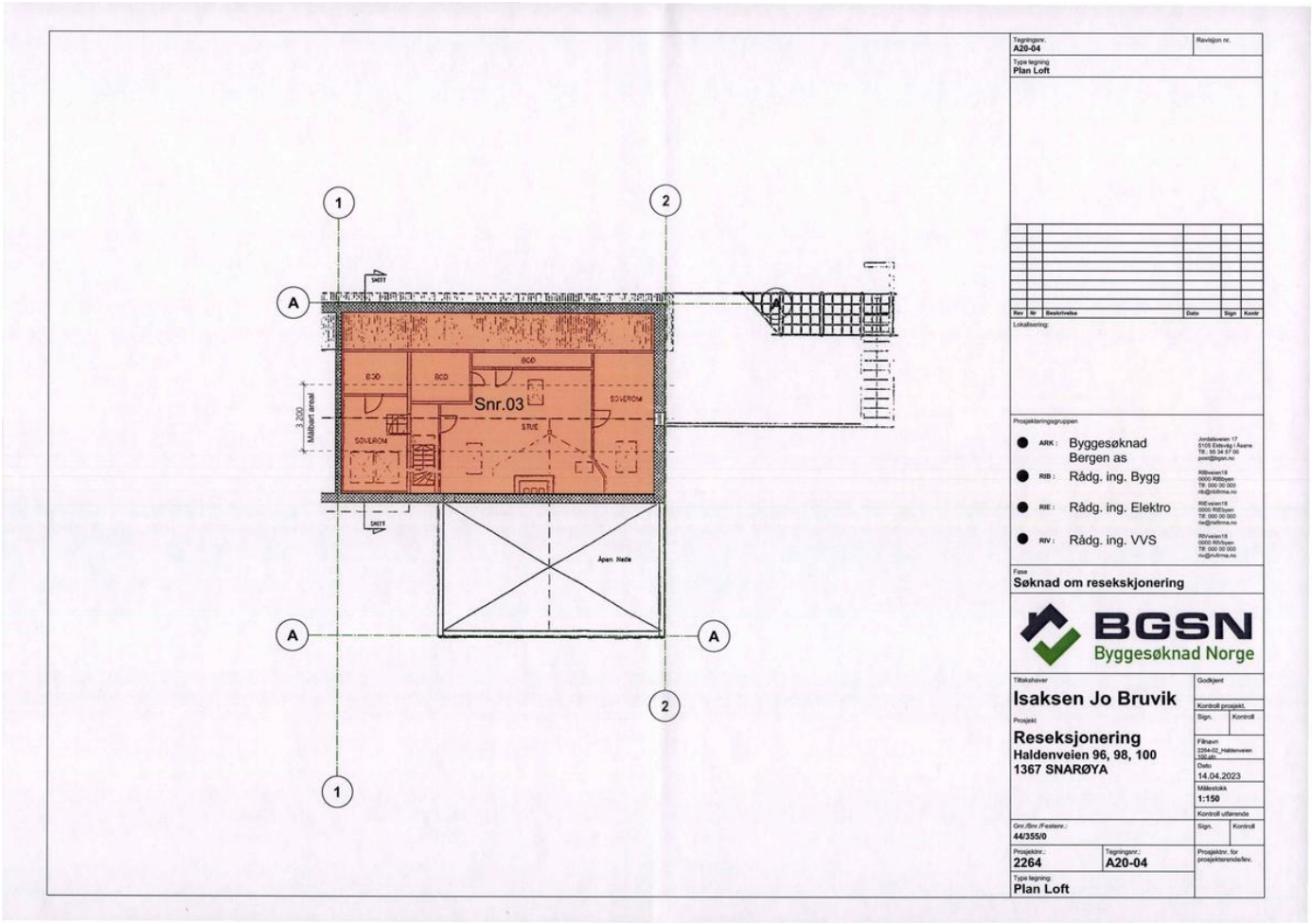
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


3024-44/355 Haldenveien 100 1367 SNARØYA
Dato: 12.04.2023
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
41/609
41/231
44/690
44/355
44/372
44/39
44/592
44/599
44/594
44/595
44/596
44/597
44/593
© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Tegningsnr. A10-01
Revisjon nr.
Type tegning Situasjonsplan
Lokalisering
Prosjekteringsgruppen
ARK: Byggesøknad Bergen as
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
Søknad om reseksjonering
BGSN Byggesøknad Norge
Tiltakshaver
Isaksen Jo Bruvik
Prosjekt
Reseksjonering
Haldenveien 96, 98, 100
1367 SNARØYA
Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign.
Kontroll
Filnavn
Dato
14.04.2023
Målestokk
1:500
Kontroll utførende
Grr./Brr./Festenr.:
44/355/0
Prosjektnr.:
2264
Tegningsnr.:
A10-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Situasjonsplan


Bod-03
Tsnr.03
SOV/ALLROM
VASKEROM
BAD
Snr.02
Bod-02
Tsnr.02
BADSTUE
Garasje-02
Tsnr.02
Garasje-01
Tsnr.01
Garasje-03
Tsnr.03
GJESTEROM
Snr.03
KJØKKEN/SPIS
Snr.01
STUE
SOVEROM
Bod-01
Tsnr.01
BOD
15 750
16 000
Tegningsnr.
A20-01
Revisjon nr.
Type tegning
Plan U. Etasje
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
Lokalisering
Prosjekteringsgruppen
ARK : Byggesøknad Bergen as
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. VVS
Fase
Søknad om reseksjonering
BGSN
Byggesøknad Norge
Tiltakshaver
Isaksen Jo Bruvik
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Prosjekt
Reseksjonering
Haldenveien 96, 98, 100
1367 SNARØYA
Filnavn
2264-02_Haldenveien
Dato
14.04.2023
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
44/355/0
Prosjektnr.:
2264
Tegningsnr.:
A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan U. Etasje

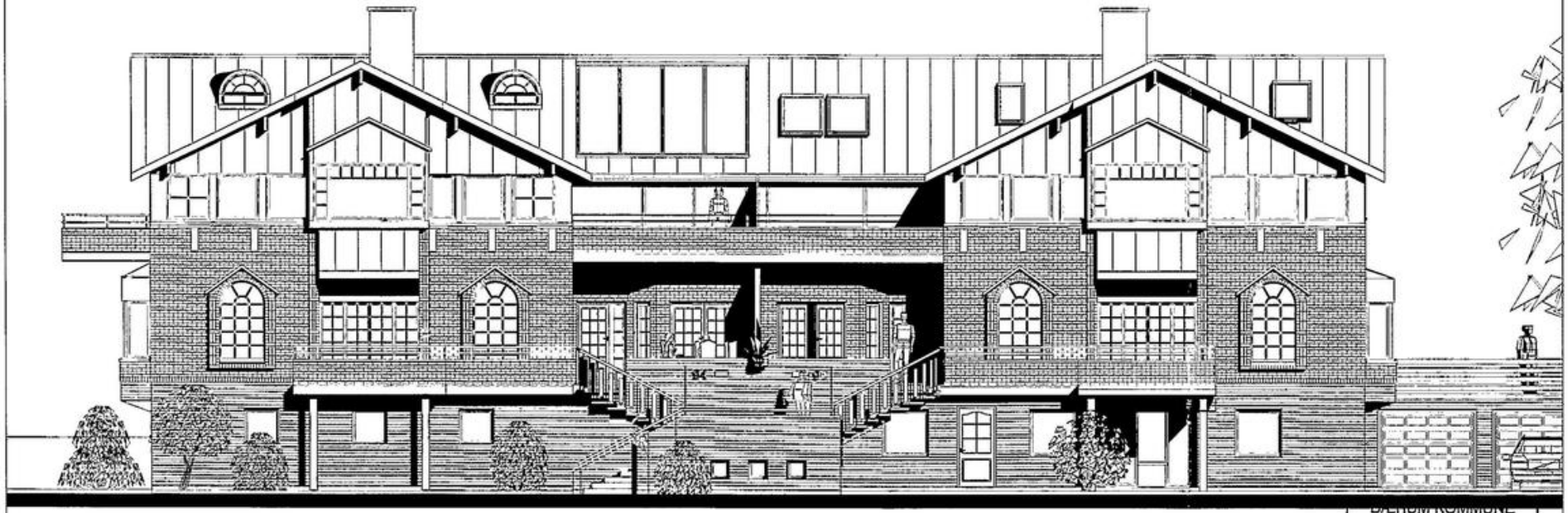

Snr.03
HALL
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
GJESTEROM
BAD
OMKLED
Snr.02
HALL
SOVEROM
KJØKKEN
STUE
Tsnr.02
15 750
1
2
A
Tegningsnr.
A20-02
Revisjon nr.
Type tegning
Plan 1. Etasje
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
Lokalisering
Prosjekteringsgruppen
ARK : Byggesøknad Bergen as
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. VVS
Fase
Søknad om resekskjonering
BGSN
Byggesøknad Norge
Tiltakshaver
Isaksen Jo Bruvik
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Prosjekt
Reseksjonering
Haldenveien 96, 98, 100
1367 SNARØYA
Filnavn
2264-02_Haldenveien
100.pln
Dato
14.04.2023
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Grv./Bnr./Festenr.:
44/355/0
Prosjektnr.:
2264
Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan 1. Etasje


Snr.03
Tsnr.03
TERRASSE
STUE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BAD
BAD
MATSOV
KJØKKEN
DAGSTUE
15 750
16 000
Tegningsnr.
A20-03
Revisjon nr.
Type tegning
Plan 2. Etasje
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
Lokalisering:
Prosjekteringsgruppen
ARK : Byggesøknad Bergen as
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. VVS
Fase
Søknad om resekskjonering
BGSN
Byggesøknad Norge
Tiltakshaver
Isaksen Jo Bruvik
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Prosjekt
Reseksjonering
Haldenveien 96, 98, 100
1367 SNARØYA
Filnavn
2264-02_Haldenveien
Dato
14.04.2023
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.:
44/355/0
Sign.
Kontroll
Prosjektnr.:
2264
Tegningsnr.:
A20-03
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan 2. Etasje


1
2
A
A
Snr.03
STUE
SOVEROM
SOVEROM
BOD
BOD
BOD
SMITT
SMITT
3.200
Målbart areal
Åpen Nede
Tegningsnr.
A20-04
Revisjon nr.
Type tegning
Plan Loft
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
Lokalisering:
Prosjekteringsgruppen
ARK : Byggesøknad Bergen as
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. VVS
Fase
Søknad om reseksjonering
BGSN
Byggesøknad Norge
Tiltakshaver
Isaksen Jo Bruvik
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Prosjekt
Reseksjonering
Haldenveien 96, 98, 100
1367 SNARØYA
Filnavn
Dato
14.04.2023
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Grnr./Brnr./Festenr.:
44/355/0
Prosjektnr.:
2264
Tegningsnr.:
A20-04
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan Loft

1513080000SEND173187

E-6



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 AUG. 2003
J.NR. 03-161499
BILAG

REV.	DATO	REVIDERT

PROSJEKT:

VILLA HALDENVEIEN

FASADEOPPGRADERING

ADRESSE og Gnr / Bnr.:
Haldenveien 92 - 100
Gnr. 44, Bnr. 39 og 355

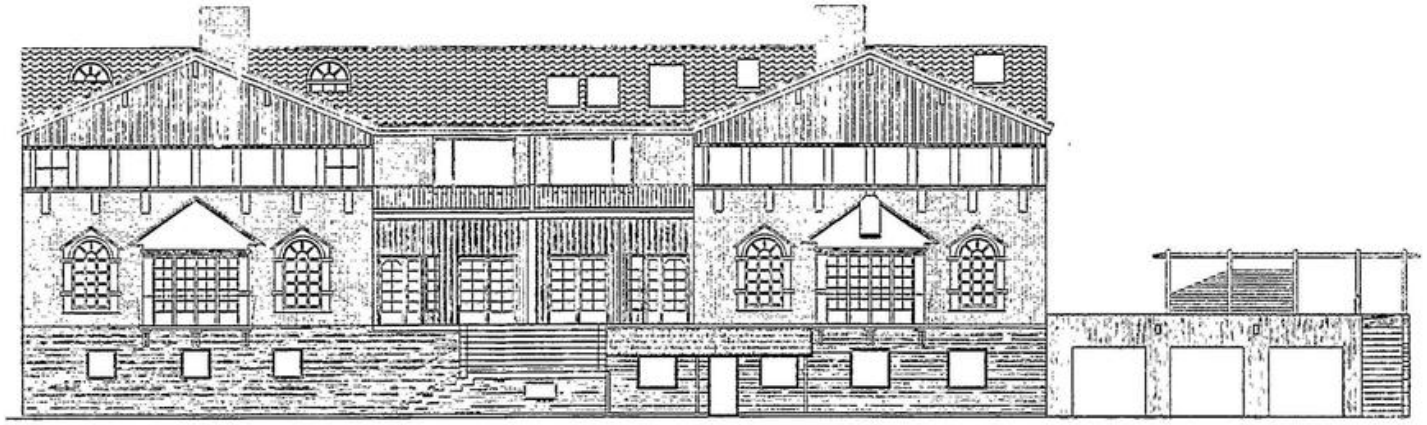
TEGNINGEN GJELDER:

FASADE SYD

DATO: 19.08.2003 | MÅLESTOKK: A3 1:100

PROSJEKT NR.: 20300 | TEGN. NR.: A 2310 | REV.

ARKITEKT KONTORET
Birger Håheim a/s
KNUD ASKERS VEI 28A
1383 ASKER
Telefon 66 76 14 20
Telefax 66 90 11 08
arkitekt@haheim.no



FASADE SYD–ØST



FASADE NORD–VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 AUG. 2003
J.NR. 03-1614
BRAG 15

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-401	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

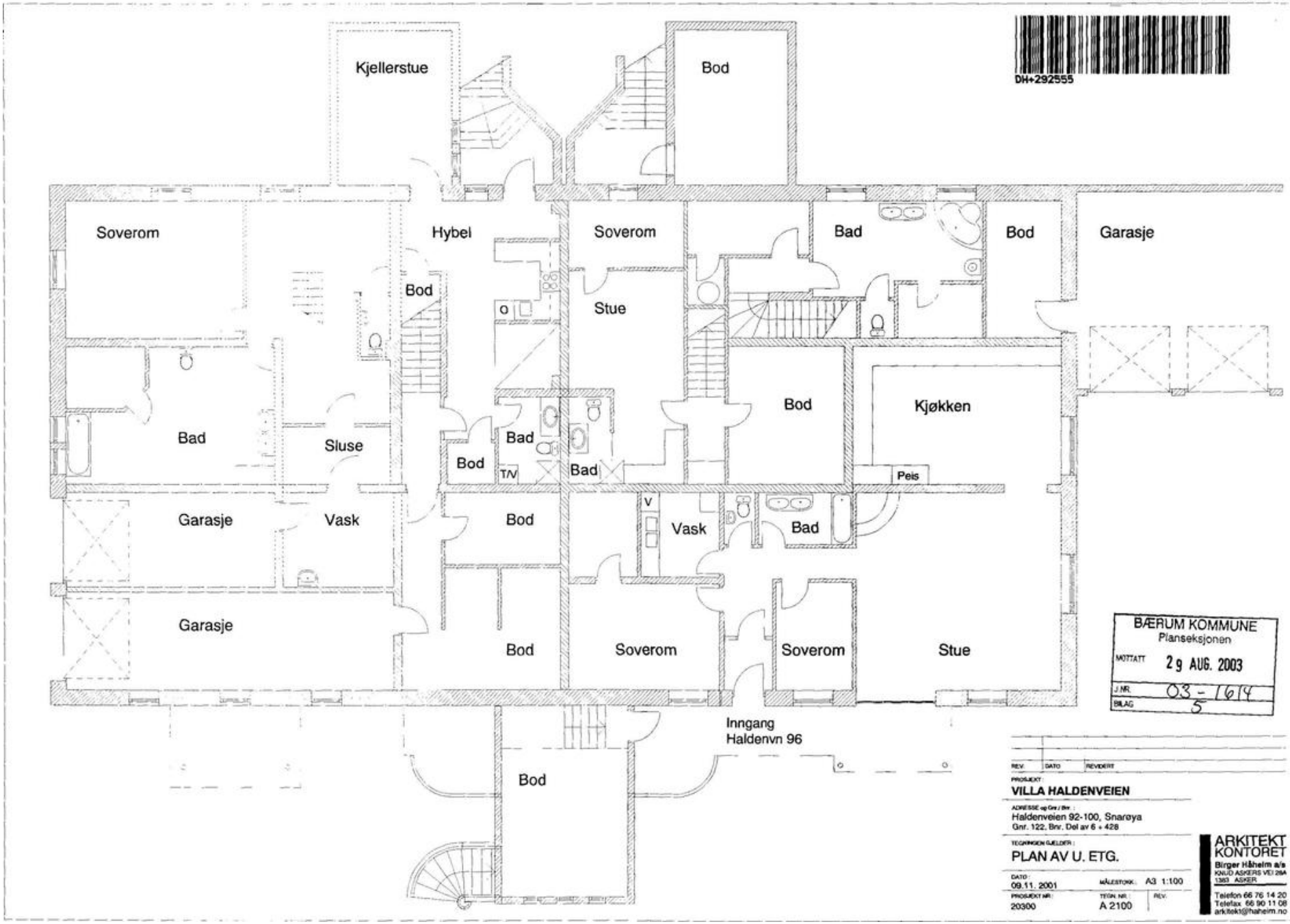
Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
FASADER
SYD-ØST OG NORD-VEST

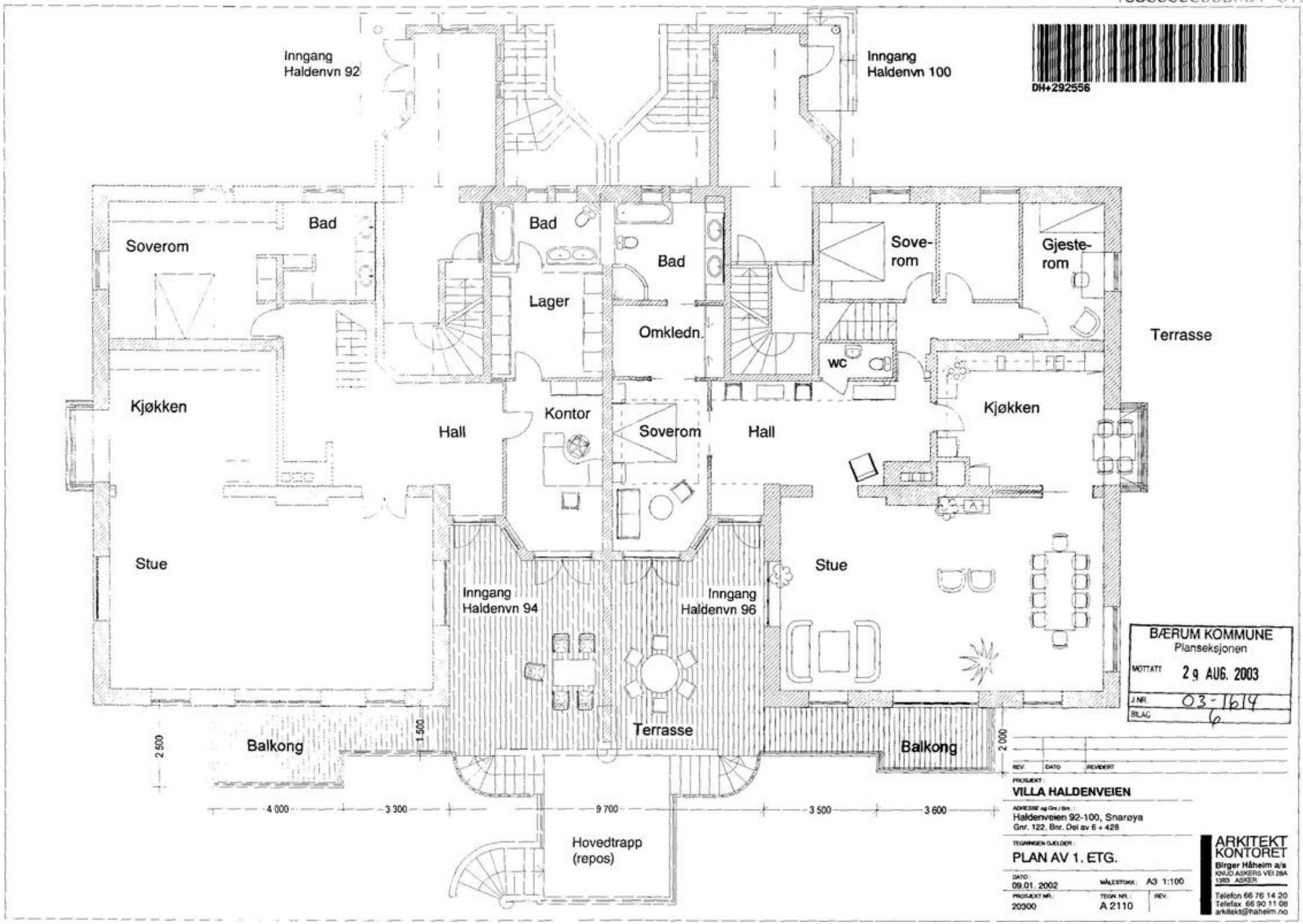
Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	**Mål**	**Dato**
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-401	A

19060800098K0178196



1906080008K0178194



Fellesutgifter for Sameiet Haldenveien 92 – 100

Intro: Budsjettet vi hadde i 2024 traff akkurat, vi gikk 1357 kroner i pluss, selv om vi hadde ekstraordinære utgifter på 31 625,-

Foreslår derfor at vi tar samme beløp som i 2024, da har vi også en buffer til uforutsigbart slik som i 2024.

Forslag er at innbetaling av fellesutgifter for 2026 blir innbetalt på konto i desember/januar slik at vi slipper flere innbetalinger i året.

Men i år blir det 2, den første på 50 000 totalt er allerede betalt inn etter sameiebrøk så det trekker jeg fra budsjettet på denne innbetalingen.

Budsjett – 2025

Estimerte vanlige driftskostnader

Vaktmesterkompaniet: 55 000
Forsikring: 60 000
Strøm: 15 000
Diverse: 32 000

Sum: 162 000
Allerede betalt inn - 50 000
Gjenstående vi trenger; 112 000

Sameiebrøk i prosent:

Haldenvn. 92: 28.5 %
Haldenvn. 94: 18.4 %
Haldenvn. 96: 16.4 %
Haldenvn. 98: 10.5 %
Haldenvn. 100: 26.2 %
Total 100.0 %

Innkalling for året:

Beløp: boenheter pr. boenhet:

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	70 000	5. stk boenheter, beløp pr boenhet: 14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	60 000	Etter brøk
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	32 000	Etter brøk

Haldenvn. 92 – Svartdahl 28,5%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	17 100
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	9 120
Totalt:	40 220
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 14 250
Gjenstående å betale:	**25 970**

Haldenvn. 94 - Brandt / Uhlig 18,4%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	11 040
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	5 888
Totalt:	30 928
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 9 200
Gjenstående å betale:	**21 728**

Haldenvn. 96 – Kaspersen 16,4%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	9 840
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	5 248
Totalt:	29 088
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 8 200
Gjenstående å betale:	**20 888**

Haldenvn. 98 – Karlsen 10,5%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	6 300
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	3 360
Totalt:	23 660
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 5 250
Gjenstående å betale:	**18 410**

Haldenvn. 100 – Furuberg 26,2%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	15 720
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	8 384
Totalt:	38 104
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 13 100
Gjenstående å betale:	**25 004**

Beløpet bes overført Sameiets konto 1226 95 35049 snarest mulig.
(Sameiet Haldenveien 92 - 100, v/ Aisha Furuberg Haldenveien 100, 1367 Snarøya)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 355, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Haldenveien 96, gatenr 1128	**Grunnkrets:**	807	Snarøya 07
(fra bruksenhet)	1367 Snarøya	**Valgkrets:**	1	Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	246/795
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	790,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/44/355	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/44/355/0/1	0,0
			Mottaker	3201/44/355/0/2	0,0
			Mottaker	3201/44/355/0/3	0,0
Reseksjonering	Forretning:	15.08.2023	Etablert/Endret	3201/44/355	0,0
	Matrikkelført:	29.08.2023	Etablert/Endret	3201/44/355/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/44/355/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/44/355/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/44/355	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/44/355/0/1	0,0
			Mottaker	3201/44/355/0/2	0,0
			Mottaker	3201/44/355/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haldenveien 96	Bolig	222,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 451,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 451,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	17151118			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		514,0		514,0				
H01	2		440,0		440,0				
H02	2		397,0		397,0				
H03			100,0		100,0				

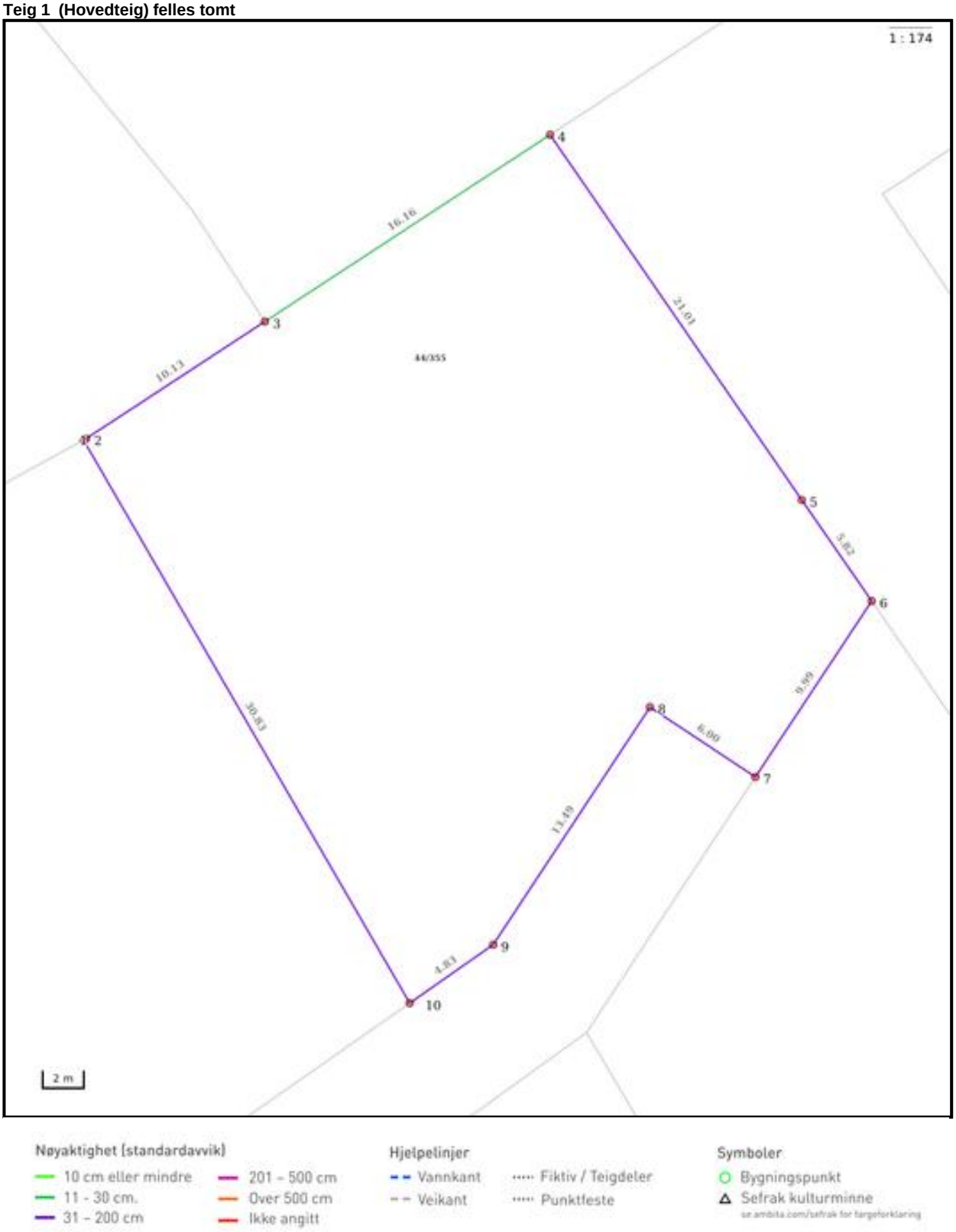
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 790,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 078,75	591 266,08	0,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 078,83	591 266,20	10,13m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 085,12	591 274,14	16,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 095,15	591 286,81	21,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 079,01	591 300,26	5,82m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 074,54	591 303,99	9,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 065,74	591 299,26	6,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 640 068,58	591 293,98	13,49m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 056,70	591 287,59	4,83m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 053,59	591 283,90	30,83m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**44**	Bnr:	**355**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Haldenveien 96, 1367 SNARØYA**						

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**					
03/1614 og 04/10518	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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: **04/10518**
J.post ID: 15/19077

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	29.01.2015	264/15

Adresse - Tiltak: Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring
Gnr/Bnr: 44/39
Tiltakshaver: Sameiet Villa Halden, c/o Roar Svartdahl
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Birger Håheim a/s

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Oslo Byggentreprenør AS	2632243

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

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

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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 96, 1367 SNARØYA								

Avtale 90175968 (Avgiftsadresse: Haldenveien 96)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	12.10.2022	05.08.2025	Utført	Utført
1 etasje kjøkken	B1	12.10.2022	05.08.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

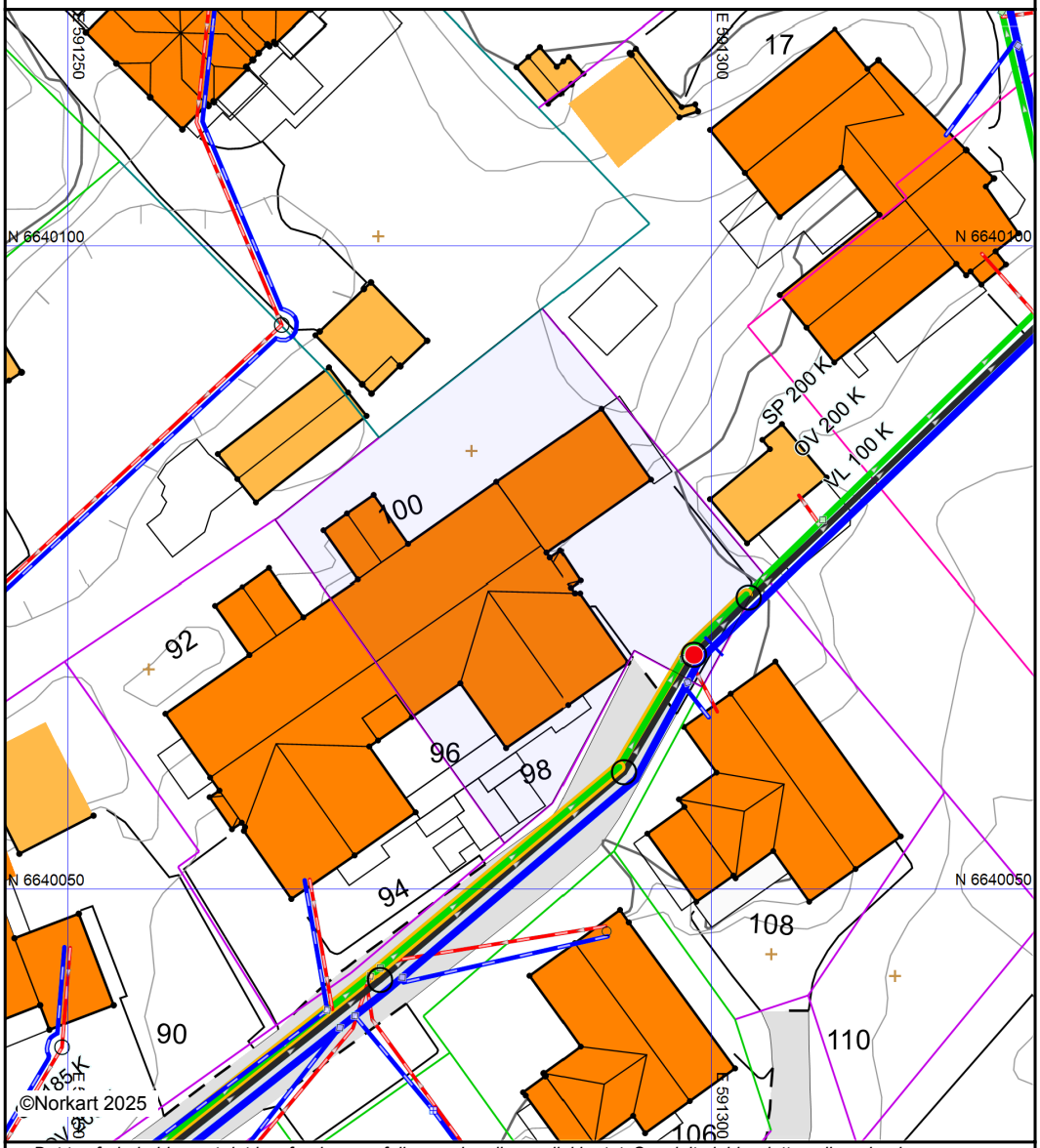
Eiendom: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96
Dato: 31.10.2025
Målestokk: 1:500

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.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96, 1367 SNARØYA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/10/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 44/355		
Utskriftsdato	31.10.2025	**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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 96, 1367 SNARØYA								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 791 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

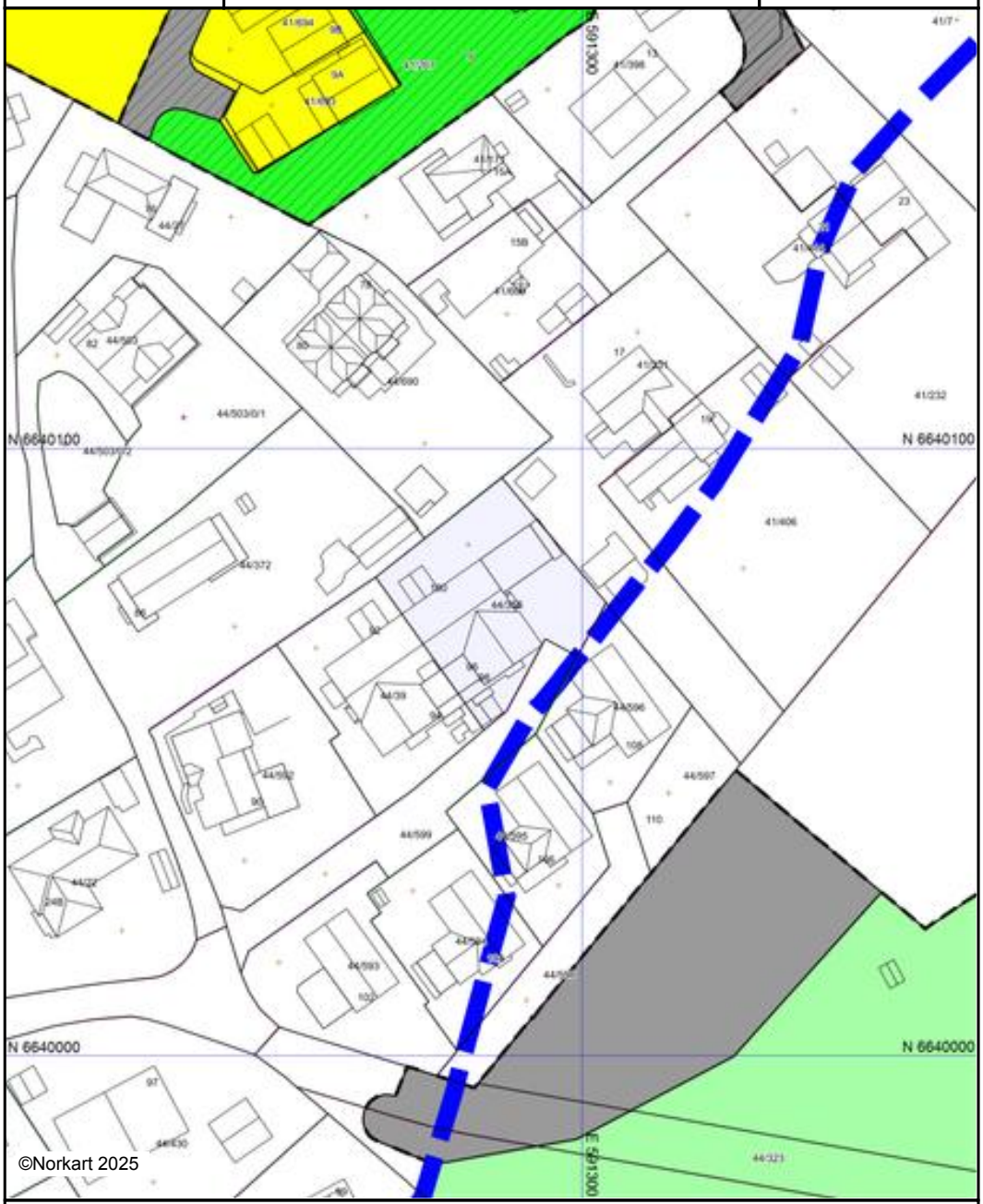
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96
Dato: 31.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



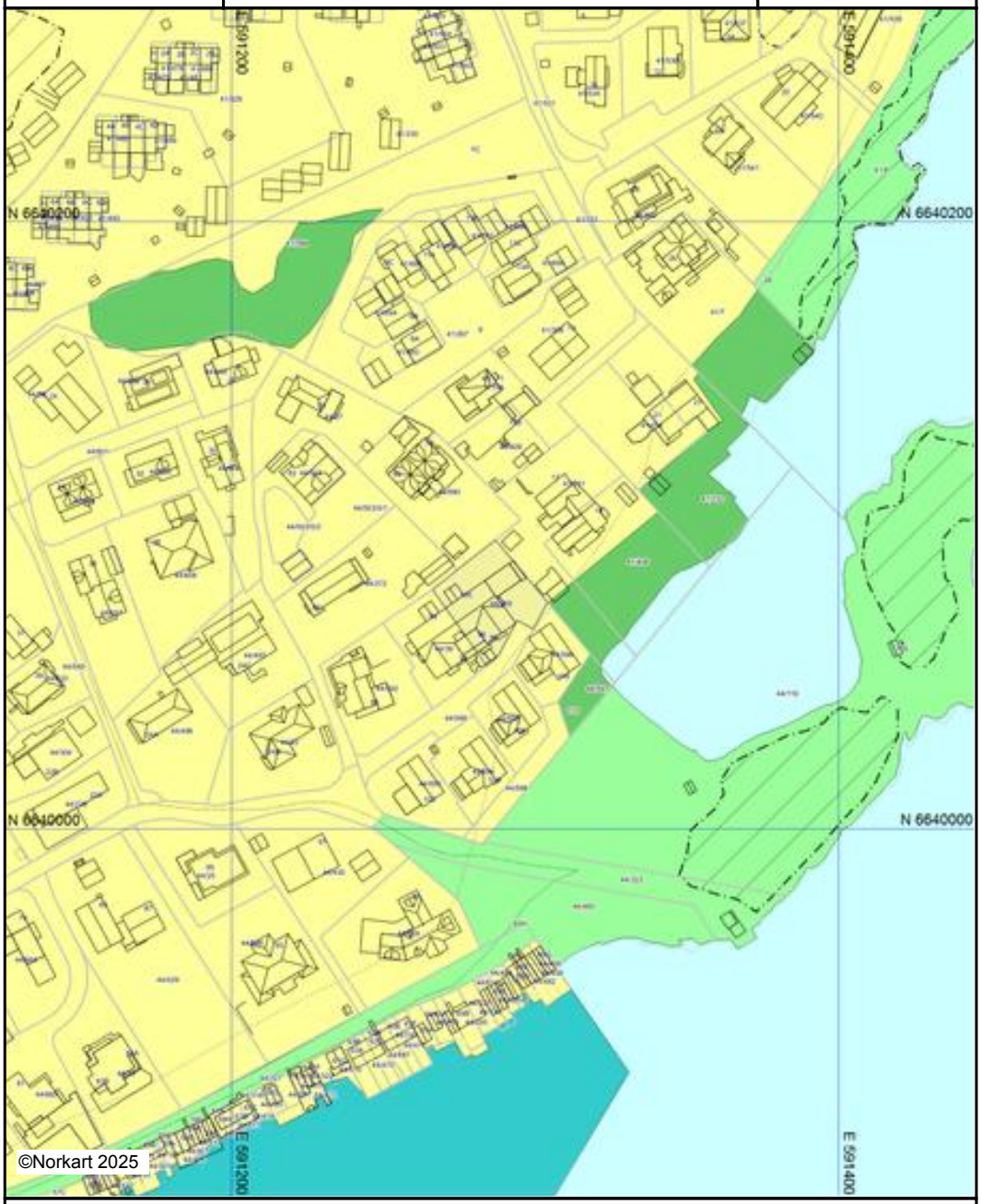
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



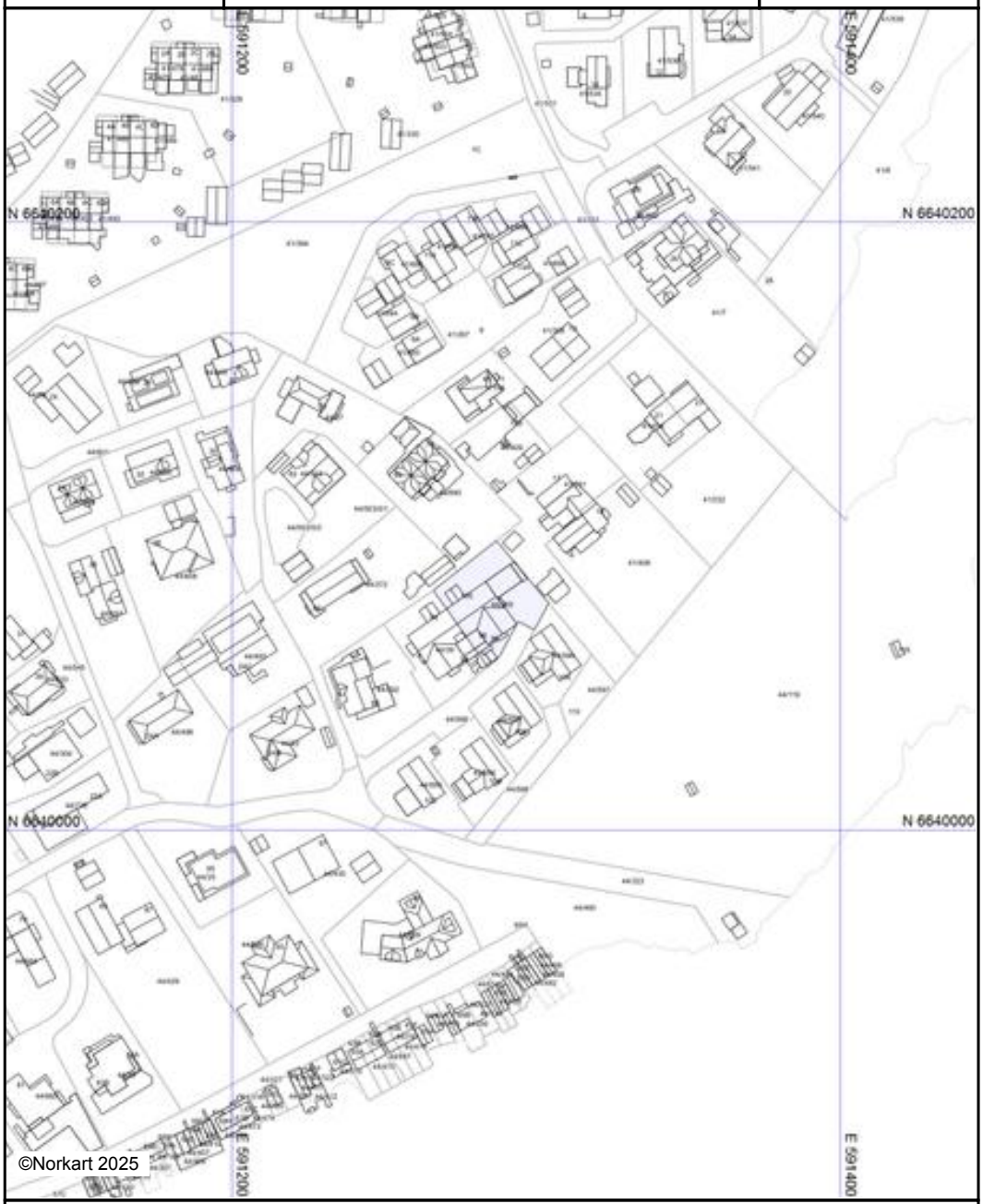
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

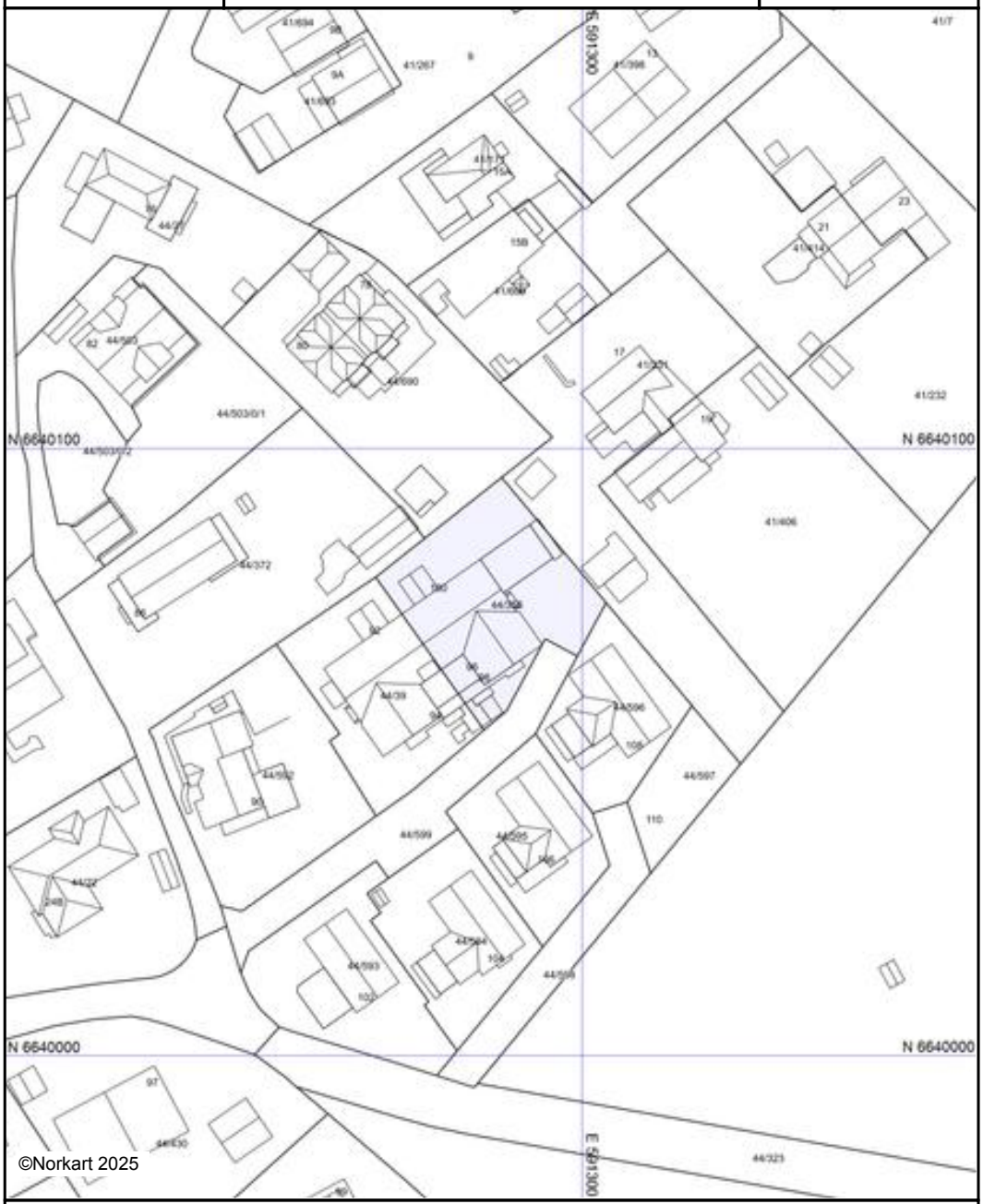
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 44/355/0/2
Adresse: Haldenveien 96
Utskriftsdato: 31.10.2025
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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 96, 1367 SNARØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Sum	**5 905,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**5 975,19 kr**	**3 485,56 kr**

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

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

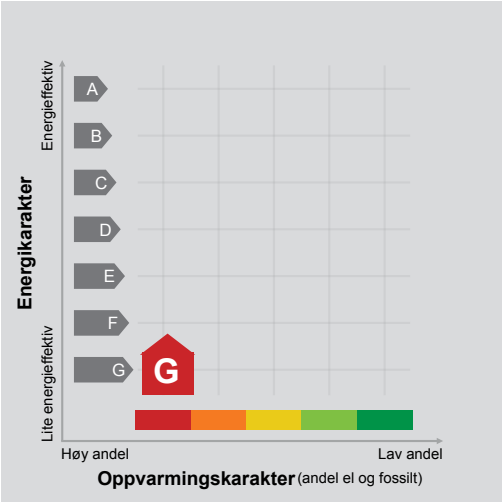
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haldenveien 96
Postnummer	1367
Sted	SNARØYA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17151118
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188095
Dato	07.11.2025



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

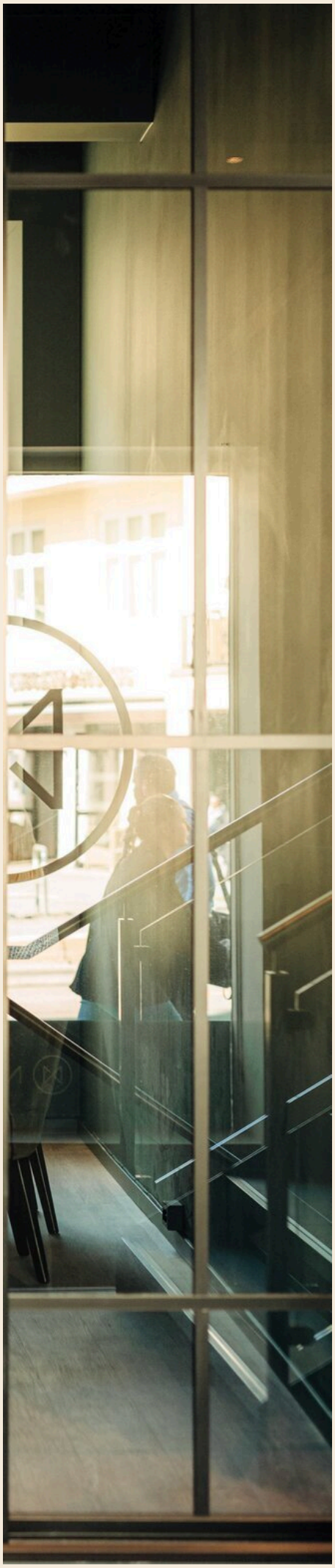
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0381/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haldenveien 96 1367 SNARØYA
Matrikkel: Gnr 44, bnr 355, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

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