NORDVIK

Høvikveien 25B

7 soverom | 279 kvm | Enebolig



Velkommen til

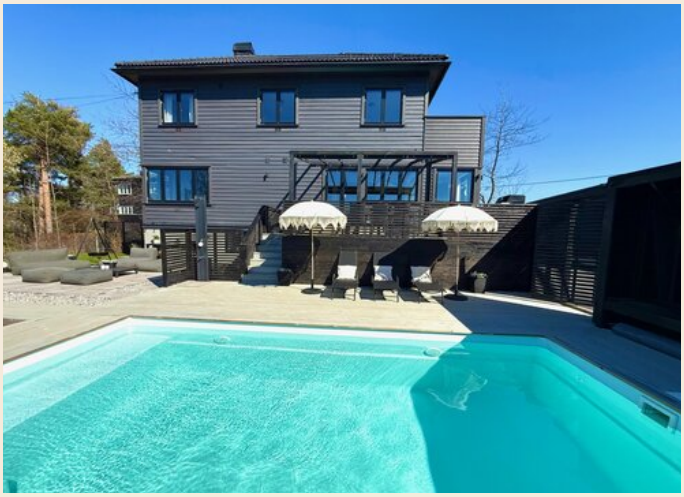
Høvikveien 25B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
33	Nabolagsprofil
34	Om boligen
47	Vedlegg
78	Egenerklæringsskjema
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

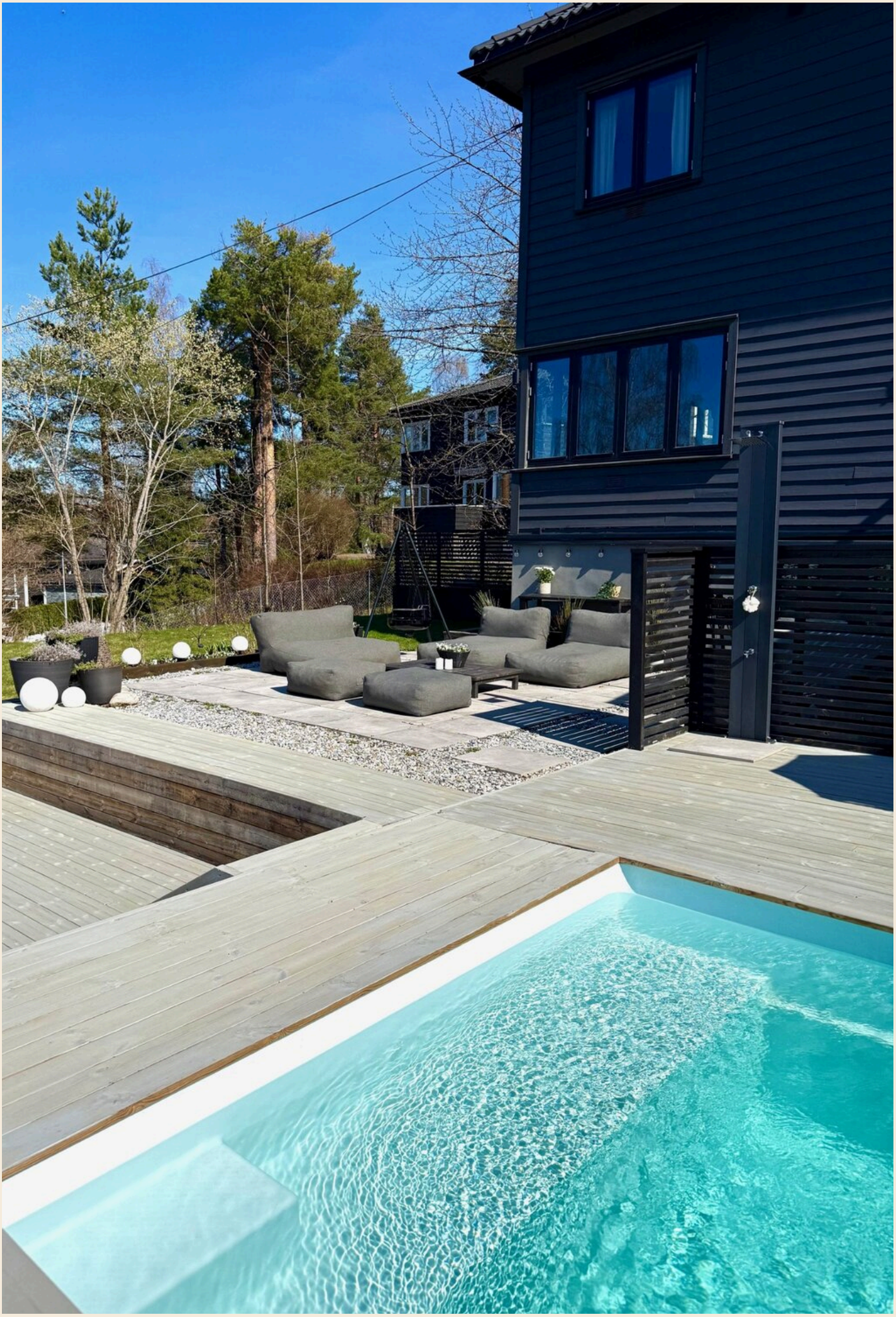
Flott, klassisk villa - Høyt og fritt med utsikt- Svømmebasseng - Dobbelgarasje - 2 Hybler - Høy standard - Sentralt

Prisantydning	**23 300 000,-**
Omkostninger	**583 880,-**
Totalpris	**23 883 880,-**
BRA-i	**279 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en flott familiebolig på Høvik - En meget innholdsrik eiendom, med gjennomgående høy standard. Eiendommen er tilbygget, og renovert i senere år, og fremstår innbydende og delikat. Fantastisk tomt med svømmebasseng, hage og solrike uteplasser. Eiendommen ligger høyt og fritt, med flott utsyn. Må oppleves!

Fremstående kvaliteter:
Klassisk og sjarmerende villa
Svært innholdsrik og attraktiv bolig
Renovert i 2022/2023
Moderne og tidsriktige farge- og materialvalg av høy kvalitet
Nydelig tomt med oppvarmet basseng, terrasser, gressplen m.m.
Høyt og fritt
Gode lys- og solforhold
Store vindusflater og rikelig med lys
God og familievennlig planløsning
7 soverom, hvorav 5 i hoveddel
4 bad
2 hybler med egen inngang
Dobbelgarasje
Kort skolevei
Flytt rett inn!































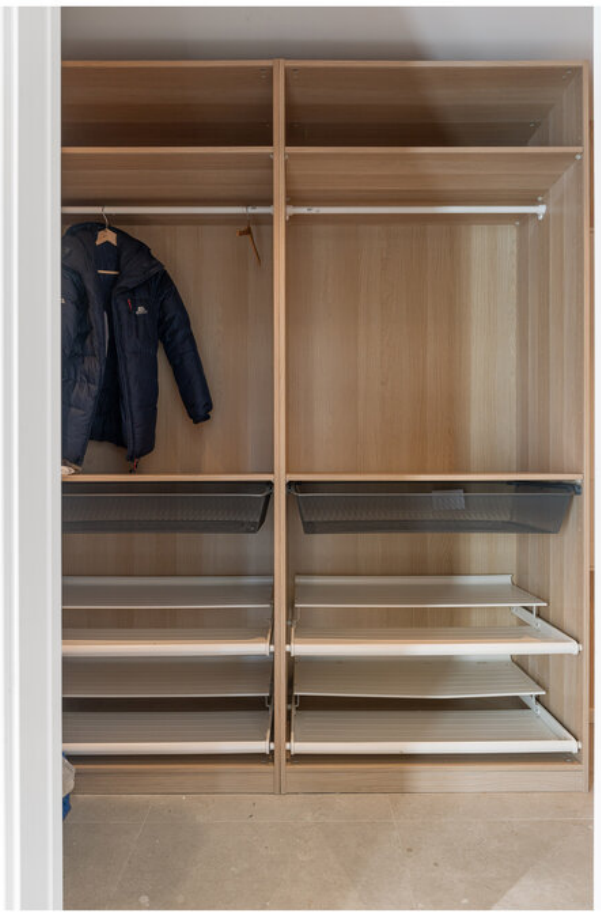























KAZAKHSTAN
MONGOLIA
IRAN
CHINA
INDIA
ARABIA
OMAN
YEMEN
SOMALIA
INDIAN
MADAGASCAR


PACIFIC
OCEAN
PACIFIC
OCEAN
KAZAKHSTAN
IRAN
SAUDI
ARABIA
OMAN
YEMEN
ETHIOPIA
SOMALIA
MADAGASCAR






















212































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Høvikveien 25B

Nabolaget Høvik - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.)	455 elever, 21 klasser	6 min 0.6 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	144 elever, 11 klasser	7 min 0.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	319 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	591 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Nadderud videregående skole	460 elever	19 min 1.6 km
Oslo International School	90 elever	4 min 2 km

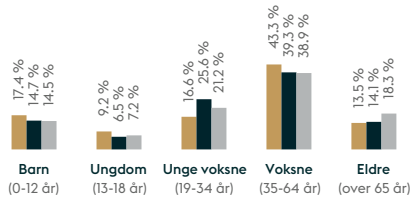
Offentlig transport

Høvikveien	Linje 130, 130N	5 min 0.4 km
Høvik stasjon	Linje L1	16 min 1.4 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.6 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Høvik barnehage (0-5 år)	120 barn	6 min 0.5 km
Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	7 min 0.6 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik	1 430	570
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

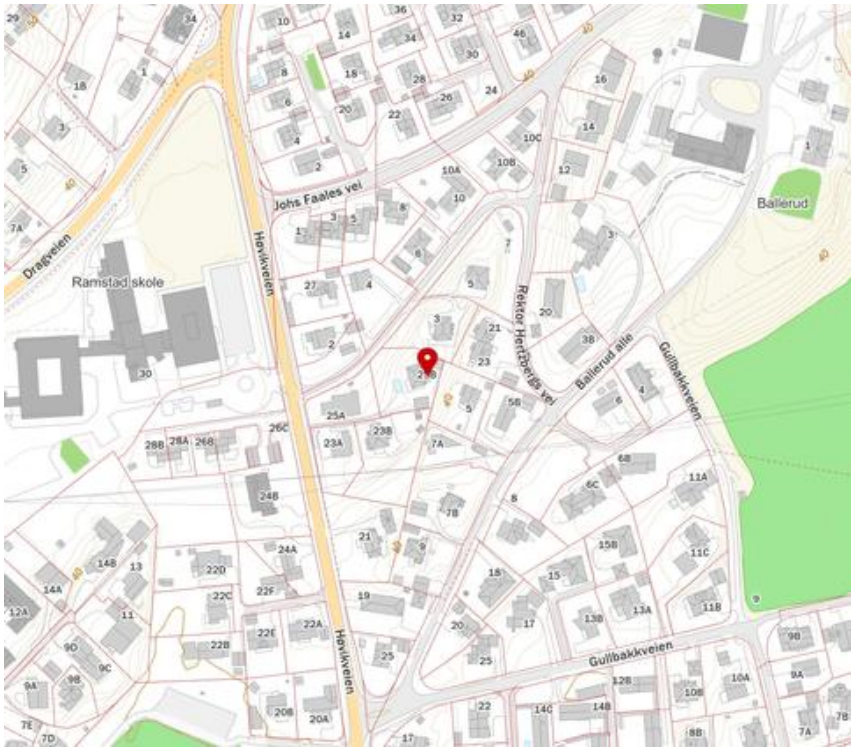
Sport

Ramstad skole	2 min
Høvik skole	4 min
Fit4 Høvik	18 min
GYM Bekkestua	22 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0074/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høvikveien 25B, 1363 HØVIK
Gnr 12, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Mona Tellefsen
Amund Brandsrud

Kjøpesum og omkostninger
23 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
582 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
583 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
603 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 883 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 903 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 279 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 329 kvm
TBA: 130 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 82 kvm. Bad (utleie 1), stue (utleie1), soverom (utleie 1), kjøkken / entre (utleie 1), bod / soverom (utleie 1), bad/ vaskerom (utleie 2), soverom 2(utleie 2), stue/kjøkken (utleie 2)
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Hall m/trapp, kjøkken / spisestue, stue, entré, garderobe, soverom 2, soverom 3, bad ved entre, kontor, peisstue, trapperom
BRA-e: 12 kvm. Utvendig redskapsbod
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2 soverom 3, kott, walk-in closet, bad/vaskerom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 25 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Loftstue, bod
Total BRA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få

betydning for takstmannens valg.

Bod er oppført som BRA-E. Samtlige terasser, vernada og uteområder er oppført som TBA (se tegnigner for detaljer)

Ikke målbare arealer:

Det er 36 m² på loftet som ikke er inkludert i det målbare arealet grunnet lav takhøyde.

Innhold
Eiendommen ligger skjermet og usjenert på en høyde, med flott utsyn og gode lys- og solforhold. Her bor du i naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her har du gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, butikker, samt både buss, tog og T-bane. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, og fritidsaktiviteter. Det bor i tillegg mange barn i nabolaget, så her vil man alltid finne noen å leke med, eller ta følge med til skolen.

Boligen er vesentlig oppgradert og renovert i 2022/2023, og innehar gjennomgående gode materialvalg, og delikate innredningsløsninger. Planløsningen er familievennlig og fleksibel med mulighet for 2 hybler. I boligens hoveddel har man bl.a. et romslig kjøkken og spisestue i åpen løsning, TV-stue, kontor, loftstue, 5 soverom og 2 bad. Dette utgjør en komplett og innholdsrik familiebolig. Boligens kjeller er innredet med 2 stk. hybler, noe som gir gode leieinntekter. Begge hybler kan evt. enkelt benyttes selv, dersom man trenger flere soverom, gjesterom e.l.

Eiendommen har en unik tomt, som er svært gjennomtenkt, godt utnyttet og pent opparbeidet. Fra kjøkkenet i 1.etasje kommer man ut til det fantastiske uteområdet, som går over flere nivåer. På det øverste nivået er det en lun terrasse med overbygg, og god plass til utemøbler. En trapp fører ned til det største nivået, bestående av et flott svømmebasseng (oppvarmet til 34 grader) med tilhørende loungedel med god plass til solsenger, sofagruppe, spisebord m.m. Levegger sørger for en skjermet og usjenert uteplass. Videre trapp ned til hagen, med gressplen, hekk, beplanting m.m. God plass for lek og aktiviteter for barna i hagen. Delvis skrånende tomt, perfekt akebakke om vinteren. Hyggelig og skjermet uteplass også utenfor hybeldel på siden av boligen. Det er i tillegg to fine verandaer med utgang fra boligens 2. etasje (soverom og bad).

Pent asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Dobbelgarasje med elbillader. Romslig utebod på ca. 12 kvm på baksiden ved inngangspartiet.

Boligen strekker seg over 4 plan, og inneholder:

1.etasje:
- Entré/gang
- Garderobe
- Kjøkken/spisestue
- Stue
- Kontor
- 2 Soverom
- Bad
- Terrasseområde på ca. 103 kvm

2.etasje:
- Gang m/kott
- 3 Soverom
- Walk-in-garderobe
- Bad/vaskerom
- Veranda på ca 11 kvm og veranda på ca. 13 kvm

Loft:
- Loftstue (ca. 41 kvm gulvareal)
- Bod

Kjeller - Hybel 1:
- Kjøkken
- Stue
- 2 soverom
- Bad
- Kott

Kjeller - Hybel 2:
- Kjøkken/stue
- Soverom (godkjent som bod)
- Bad

Standard
Eiendommen holder en gjennomgående høy standard, med gode og påkostede materialvalg- og løsninger. Eiendommen er vesentlig ombygget og oppgradert i 2022/2023

Innvendige oppgraderinger:
- Endret planløsning, samt etablert 2 hybler i kjeller
- Alle overflater er nye; glatte malte flater/tapet/spiler, himlinger med downlights, nye gulv
- Nye innerdører
- Nytt elektrisk anlegg og belysning i store deler av boligen
- Nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken
- 4 nye komplette bad
- 3 nye kjøkken
- Gulv i 1. etasje avrettet, samt delvis ny parkett i 2026

Utvendige oppgraderinger:
- Nye tilbygg (kjøkken og gang)
- Nye vinduer og dører
- Tak vasket, impregnert og malt (takfornying)
- Undertak etterisolert og platet
- Nye terrasser
- Svømmebasseng
- Dobbelgarasje
- Ny utebelysning
- Utbedret drenering langs vest- og sørsiden av huset

Utvendig er det også gjort en betydelig oppgradering

med tomten, herunder nye terrasser, beplantning, gressplen, gårdsplass m.m.

Boligen rom for rom

1.etasje
-Entré/gang-
Stor, lys og hyggelig entré/gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Flott spilevegg med knaggrekker, og god plass til å henge opp jakker. Tilgang via skyvedør til romslig garderoberom, rikelig utstyrt med garderobeinnredning. Ellers god plass til skohyller, kommode, benk e.l. i gangen. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

-Walk-in-garderobe-
Meget praktisk og romslig (ca. 5 kvm) garderoberom med tilgang fra gangen. Godt utstyrt med garderobeinnredning, med både oppheng, hyller og skuffer. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

-Kjøkken/spisestue-
Boligen har et delikat og moderne kjøkken, som er designet og innredet med tanke på funksjonalitet. Kjøkkenet er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i boligen. Det er rikelig med lys fra store vindusflater. Hyggelig sitteplass ved den store kjøkkenøya, perfekt sted å spise frokost eller gjøre lekser. God plass til stort spisebord, samt en mindre sofagrupper/stoler. Det er direkte utgang til terrasse og hage via doble terrassedører.

Påkostet kjøkkeninnredning fra Epoq, med lekker innredning med glatte fronter. Lys benkeplate i kompositt, samt kompostitt på deler av vegg over benkeplate. Underlimt vask fra Franke med ettgreps armatur og utrekkbar spyler. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer herunder platetopp med induksjon fra Bosch, steke/dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og dobbelt kombiskap fra Siemens. Kjøkkenet har i tillegg et stort walk-in spisskammer og dobbelt vinskap fra Temptech. Avtrekksvifte fra Røroshetta, avtrekk ut. Waterguard og komfyrvakt er montert. Hvitevarene på kjøkken medfølger ved salg. Kjøkkenet har rikelig med både skap- og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Åpen, praktisk løsning mot spisestuen. Dowlights i himling, samt vegg/takbelysning. Lyse malte flater, parkett på gulv med varmefolie. Varmepumpe.

-Stue-
Stuen ligger vegg i vegg med kjøkken/spisestue, og kan enkelt skjermes av ved å lukke den lekre smijernsdøren. Stuen er lun og hyggelig, og har god plass til både sofagruppe, bokhyller, TV-møblement e.l. Peisovn gir god varme på kalde dager. Det er i tillegg varmefolie i gulv også i stuen. Delikate malte flater, parkett på gulv.

-Kontor-
Praktisk kontor mellom stue og soverom i 1. etasje. God plass til skrivebord, bokhyller, skap e.l. Perfekt for den som trenger et ekstra rom til hjemmekontor! Delikate malter flater, parkett på gulv med varmefolie.

-Soverom-
Boligen har 2 soverom i 1. etasje, begge av god størrelse. Soverom 1 benyttes som ekstra TV-stue og lekerom for barna, mens soverom 2 benyttes som gjesterom, og er innredet med garderobeskap. Begge rom har god plass til seng, skap, kommode, skrivebord e.l. Lyse malte flater, parkett på gulv.

-Bad-
Lekkert og moderne bad, med store delikate fliser på gulv samt fliser på vegg i dusjsone. Malte flater og tapet for øvrig. Varmekabler i gulv. Downlights i himling, samt belysning på speil. Badet er innredet med dusj med vannfallsdusj, hånddusj og glassvegg, servant i innredning med skuffer under, speil og vegghengt toalett. Det er montert elektrisk vifte.

2.etasje
-Soverom-
Det er 3 soverom i boligens 2.etasje. Alle soverommene er av god størrelse. Hovedsoverom har tilgang til romslig walk-in-garderobe. Ellers plass til dobbeltseng, nattbord, kommode, skrivebord e.l. De to andre rommene er perfekte som barnerom, gjesterom e.l. Plass til seng, garderobeskap, skrivebord e.l. Soverom 2 har utgang til stor veranda. Alle rom har lyse, delikate flater/tapet, og parkett på gulv.

-Walk-in-garderobe-
Stor og innholdsrik garderobe med tilgang fra hovedsoverom. Godt utstyrt med garderobeinnredning, med både oppheng, hyller og skuffer. Lyse malte flater, parkett på gulv.

-Bad/vaskerom-
Delikat og moderne bad, med store fliser på gulv, samt fliser/malte flater på vegg. Varmekabler i gulv. Downlights i himling, samt belysning over speil. Badet er innredet med dusj med vannfallsdusj og hånddusj, badekar, dobbeltservant i innredning med skuffer under, speil og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel under praktisk benkeplate. Godt med skapplass, samt vegghengt stativ til klestørk. Det er utgang til stor veranda, som gir god mulighet for å tørke klær også her. Det er montert elektrisk vifte.

Loft
Stort loft, innredet som et flott område for barn/ungdom, med bord, sofaputer, TV m.m. Alternativt kan loftet brukes som hjemmekontor, treningsrom e.l. Her er det mange muligheter. God lagringsplass i kott.

Kjeller - hybel 1
-Kjøkken-
Lys og fin hybel med egen inngang. Nytt kjøkken med lyse, glatte fronter, og laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp og avtrekksvifte (kullfilter). Plass til frittstående kjøleskap. Waterguard er

montert. Plass til et kjøkkenbord. Lyse malte flater, laminatgulv med varmekabler.

-Stue-
Stue med plass til stor sofagruppe og TV-møblement. Lyse malte flater, laminatgulv med varmekabler.

-Soverom-
2 gode soverom i denne hybelen. Soverom 1 (godkjent som stue i byggetegning) er innredet med stort garderobeskap, samt har plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom 2 har plass til seng, skap, nattbord e.l. Lyse malte flater, laminatgulv med varmekabler.

-Bad-
Nytt, pent bad, med store delikate fliser på gulv samt på deler av vegg. Mosaikkfliser på gulv i dusjsone. Malte flater for øvrig. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj med vannfallsdusj og hånddusj, servant i innredning med skuffer under, speil med belysning over samt vegghengt toalett.

Kjeller - hybel 2
-Kjøkken/stue-
Lys og fin hybel med egen inngang. Nytt kjøkken med lyse, profilerte fronter, og laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp og avtrekksvifte (kullfilter). Plass til frittstående kjøleskap. Waterguard er montert. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. Lyse malte flater, laminatgulv med varmekabler.

-Soverom-
Soverom med plass til seng, skap, kommode e.l. (deler av soverommet er godkjent som bod i byggetegning) Lyse malte flater, laminatgulv med varmekabler.

-Bad-
Nytt, pent bad, med store delikate fliser på gulv samt på deler av vegg. Mosaikkfliser på gulv i dusjsone. Malte flater for øvrig. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj, servant i innredning med skap under, speilskap med belysning over samt vegghengt toalett.

Parkering
Dobbelgarasje med automatisk portåpner. Elbillader montert i garasjen.
God plass til å parkere flere biler på gårdsplass.

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: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS VVS Bedrift AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS, 2023

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

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bomont Entreprenør AS EPS Fuktsikring AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Alt gjort av faglært/firma. Se over. Samsvarserklæring foreligger.

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

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: Bomont Entreprenør AS VVS Bedrift AS

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: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS VVS Bedrift AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunalt vann

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Fjernet 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS Basseng 2023

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har kun kjøpt måler, men den må stå og måle en stund.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Kalkutslag i kjeller, Flasset maling. Det er satt inn EPS fuktsikringsystem, samt en ventliasjonsanlegg. Det er ikke målt for høye verdier av fukt lenger. Bekreftet av takstmann. Aldri erfart mugg/sopp/råte eller skadelige feil.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Alle vinduer og ytterdører er skiftet ut 2022/2023.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Nytt anlegg 2022/2023

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Liten forskyvning i avløsrør i hagen, som ble oppdaget ved rørinspeksjon. Dette er utbedret.

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.
Ja. Beskriv: Litt sukkermaur i ca 1 uke om våren. Sprayer litt så forsvinner det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Varmepumpe har dryppet oppe i 2 etasje når det har stått på kjøling om sommeren. Dette har servicemann vært og fikset.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i april 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport april 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Kjøkkenet er bygget ut (tilbygg, noen få kvadrat) Dette er ikke søknadspliktig (tilbygg under 15vkvm) men skal meldes
inn til kartverket. Dette skal vi melde inn før overtagelse.

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: Naboeiendom (25A) skal muligens bygge basseng, Det er mulig det blir en avtale om at dette kan bygges nærmere 4
meter fra grense ved behov. (Minimum 3 meter avstand. Det vil være tett levegg mellom)

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Byggemåte:
Bolig over fire plan med gjennomgående høy standard og flere påkostede detaljer. Boligen er fra 1933 og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Den ble sist renovert og pusset opp av dagens eier i 2022/2023. Se tilstandsrapporten for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

Tomteforhold:
Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell. Eiendommen ligger på en høyde med naturlig fall bort fra huset på alle sider. Det er etablert nyere drenering på vest- og sørsiden av huset i forbindelse med etablering av inngang til hybel og ny vannledning inn til boligen. Boligen er oppført med panelt bindingsverk på støpt grunnmur. Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er plassert på en mindre høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare i området, samt liten fare for ras og flom.

Utvendig:
Boligen har valmtakskonstruksjon i tre med yttertekking av betongtakstein. Taknedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig

kledd med liggende kledning. Vinduer med malte trerammer og 3-lags isolerglass. På loftet er det Velux-vinduer med 3-lags glass. Boligen har flere ulike ytterdører. Se tilstandsrapporten for detaljer. Fra bad/vaskerom i 2. etasje er det utgang til en østvendt balkong med dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Rekkverket har beslag av blikk på toppen og er målt til ca. 101 cm. Balkongen har også belysning og stikkontakt. Boligen har i tillegg en stor utvendig platting/terrasse med utgang fra kjøkken og spisestue, med flere sitteområder. Her er det utvendig basseng, grillplass og flere soner for sol og opphold. Boligen har utvendige trapper fra gårdstunet ned til de to utleieinngangene. Trappene er oppført i trykkimpregnert trevirke og følger terrenget i sin utforming. Fra kjøkkenterrassen i 1. etasje er det også trapp i trevirke ned til bassengområdet.

Innvendig:
Boligen har følgende overflater:
Kjeller:
I kjelleren er det laminatgulv i de fleste rom, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene består hovedsakelig av slette, malte plater, samt enkelte pussede grunnmursvegger.Takene er slette og malte. Takhøyden er målt til ca. 208 cm.
1. etasje:
I første etasje er det enstavs parkett i de fleste rom, med unntak av entré hvor det er fliser. Parkettgulvene ble delvis lagt nye i 2026. Gulvet på ett av soverommene ved inngangsdøren er bygget opp med lydisolering i 2026. Veggene er i hovedsak slette og malte, med fliser på bad. I spiskammer er det malte finerplater. Takene er slette og malte. Ved entréen er det etablert garderobeløsning.
2. etasje:
I andre etasje er det parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad/vaskerom som har fliser. Veggene er slette og malte, med tapet på enkelte vegger. Takene er slette og malte. Takhøyden i etasjen er målt til ca. 247 cm. Ett av soverommene har walk-in-closet.
Loft:
På loftet er det skråtak og slette, malte vegger. Takhøyden til under mønebjelke er målt til ca. 209 cm.

Konstruksjoner og innvendige forhold:
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller og 1. etasje. Fra 1. til 2. etasje er det tretrapp fra byggeåret, som ble renovert med nye trinn i 2026. Fra 2. etasje til loft er det en innvendig malt tretrapp med åpne opptrinn.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Mellom kjøkken/stue og TV-stue/peisstue er det støpejernsdør med glassfelt. I kjelleren er det dører med glatte dørblad. Boligen har både hengslede dører og skyvedører.

Tekniske installasjoner:
Boligen har rør-i-rør-system, med flere fordelerskap. Det er utvendig vannuttak med både varmt og kaldt vann. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC. Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler. I tillegg er det elektriske vifter på bad, samt varmepumper. I kjelleren er det montert elektriske vifter i vegg med fuktstyring. Boligen har to varmepumper, begge fra 2022. I teknisk kott i kjelleren er det to varmtvannsberedere fra Høiax, med kapasitet på henholdsvis ca. 187 liter og 283 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikring på 63 ampere. Inntakssikringen er plassert på loftet. Det er eget sikringsskap for utleieenhetene i kjelleren, med hovedbryter på 32 ampere.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Beskrivelse: Valmtakskonstruksjon i tre. Yttertekking med betongtakstein, antatt lagt ca. 1990. Taket ble i 2023 vasket, impregnert og malt. Undertaket ble i 2023 etterisolert og platet.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taksteinen er av eldre dato. I 2023 ble taket behandlet med vask, impregnering og maling. Tiltaket vurderes å kunne bidra til å opprettholde takets funksjon i årene fremover. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av taksteinens alder.
Konsekvens/tiltak
· Takfornying bidrar til forlenget levetid, og det vurderes ikke behov for tiltak nå. På grunn av alder kan enkelte takstein være porøse og mer sårbare for værpåvirkning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Beskrivelse: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller og 1 etg. Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter (les mer i tilstandsrapport)
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / Entre (Utleie 1) > Avtrekk
Beskrivelse: Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (Utleie 2) > Avtrekk
Beskrivelse: Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Vinskap på kjøkken, 2 stk.

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

Adgang til utleie
Boligen har hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, samt to varmepumper.
Boligen har varmekabler i følgende rom:
- Bad
- Entré
- Alle rom i kjeller

Boligen har varmefolie under samtlige gulv i 1. etasje. I stuen i første etasje er det i tillegg en peisovn.

Det er varmepumpe i trappegang i andre etasje og i kjøkken/spisestue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 46 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 30 127,-pr. 2026

Prognose for inneværende år:
Avløp kr. 11 497,06,-
Feiing kr. 445,-
Renovasjon kr. 8 076,28,-
Vann kr. 10 109,58,-
Sum kr. 30 127,92

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm fra Verisure, etter egen avtale.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber, etter egen avtale.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 287 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 124 501,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 28236915

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 229 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og opparbeidet hage. Eiendommen har store uteområder, blant annet med utvendig basseng. På tomten er det også utvendig bod og garasje. Tomten ligger på en høyde.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor man sentralt, men samtidig skjermet, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtilbud, idrettsanlegg samt skoler og barnehager med trygg skolevei. I tillegg ligger Ballerud Golf i nærheten, som også fungerer som akebakke vinterstid – ideelt for barnefamilier eller for dem som ønsker en rolig, men sentral beliggenhet.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt hos Kiwi i Dragveien, Meny på Høvik senter eller Coop Prix Løkeberg med søndagsåpent. For deg som setter pris på gode råvarer eller ønsker catering, er Høvikveien Kjøtt & Kolonial et populært valg, kjent for kvalitetskjøtt, pølser og tradisjonsrike, hjemmelagde produkter. Det er også kort vei til Bekkestua, Sandvika og CC Vest, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Området har et rikt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter, med blant annet golfbaner, fotballanlegg, Gjønnes idrettshall og Nadderudhallen. Fotballbanen bak boligen brukes hovedsakelig av skolen på dagtid, med organisert aktivitet på ettermiddagene og fri lek i helgene, og oppleves som et positivt og lite sjenerende element i nærmiljøet. Det finnes også flere tennisbaner i området, blant annet på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. For golfinteresserte er det kort vei til Ballerud, Grini og Haga golfbaner.

Turmulighetene er mange og varierte, enten du foretrekker en løpetur eller en rolig spasertur. Nabolaget byr på hyggelige smågater, og en tur gjennom Ballerud golfbane er spesielt populær. Vinterstid brukes området til aking og skigåing på jordene rundt. Turstien langs Øverlandselva er også mye benyttet, og med litt lengre tur når du fjorden og områdene rundt Høvikodden, hvor du finner kyststi, badeplasser og gode rekreasjonsmuligheter. Her ligger også blant annet Sarbuvollen seilforening og Strand kajakklubb, samt flotte badeområder som Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas. Bærumsmarka ligger kun rundt 10 minutters kjøretur unna, med turmuligheter året rundt. I tillegg finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet på Bekkestua, Høvik og Stabekk.

Kollektivtilbudet er godt. Nærmeste bussholdeplass er Høvikveien med hyppige avganger mellom Sandvika og Skøyen (rute 130), samt Gullbakkveien med forbindelse mellom Bekkestua og Høvikodden (rute 225). Gjønnes T-banestasjon ligger også i nærheten og har innfartsparkering, med linje 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. For togforbindelser er Høvik stasjon cirka 12 minutters gange unna. Sandvika er også lett tilgjengelig og fungerer som et sentralt knutepunkt med hyppige avganger for både flytog, regional- og lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen.

Boligen tilhører Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole, begge med kort og trygg gangavstand uten behov for å krysse trafikkerte veier. For videregående skole er både Nadderud og Stabekk gode alternativer i nærheten. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Høvik barnehage, Ekebergparken barnehage og Barnas Hus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 07.09.1931.Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger godkjennelse for tilbygg datert 29.09.1966.
Det foreligger melding om carport datert 21.04.1995.
Det foreligger ferdigattest for "bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel" datert 30.01.2026
Det foreligger ferdigattest for "svømmebasseng" datert 16.02.2024.
Det foreligger "melding om tiltak unntatt søknadsplikt" på tilbygg i 1. etasje
Det foreligger "melding om tiltak unntatt søknadsplikt" på dobbelgarasje

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

Avvik fra godkjente byggetegninger:
Deler av rommet som i dag benyttes som soverom i "hybel 2" er registrert som bod i godkjente tegninger. De to badene som er etablert i kjeller (hybel 1 og hybel 2)er registrert som gang i godkjente tegninger. Rommene oppfyller ikke nødvendigvis kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom og

bad. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom og bad må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det er utført tilbygg på kjøkken, som er et meldepliktig tiltak unntatt søknadsplikt. Selger har imidlertid ikke meldt inn tiltaket enda, men skriver følgende i egenerklæringsskjema: Kjøkkenet er bygget ut (tilbygg, noen få kvadrat) Dette er ikke søknadspliktig (tilbygg under 15vkvm) men skal meldes inn til kartverket. Dette skal vi melde inn før overtagelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eiendommen. Adkomst via offentlig vei, samt privat stikkvei over Høvikveien 25A.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 1 230 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1932121
Navn BALLERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.11.1934
Delarealer Delareal 1 230 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Utbygging i området:
Ballerud er et område som ligger mellom Bekkestua og Høvik, ved Ballerud golfbane. Planområdet er på om lag 142 000 m2. Her skal det realiseres en barneskole med flerbrukshall, en barnehage og boliger.
les mer om prosjektet her:
https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/ballerud/

Boplikt
Det er ikke boplikt 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:

3201/12/12:
11.12.1931 - Dokumentnr: 900329 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1969 - Dokumentnr: 308600 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2019 - Dokumentnr: 1438451 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:106
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2024 - Dokumentnr: 2320915 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:132
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1931 - Dokumentnr: 900104 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:12 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1284623 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:12 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 21607 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:12 Bnr:12

03.12.2024 - Dokumentnr: 2320899 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:12 Bnr:132

03.12.2024 - Dokumentnr: 2320906 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:132
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Eiendommen er registrert som "kulturminne 1920-1940", med verneverdi angitt til "høy".

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 139 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Drone, kveld ekstra tur kommer i tillegg) kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. Fra kr. kr. 35 000,-

Samlet skal selger betale kr. 263 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

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

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

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

Enebolig

Garasje

Høvikveien 25 B, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 12, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1717 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ5596

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Norsk takst

BO3D

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i rolige og familievennlige omgivelser i Høvikveien 25B, med kort avstand til skole og øvrige fasiliteter. Boligen har gjennomgått omfattende oppussing i 2025/2026 og fremstår med gjennomgående høy standard. Det er etablert nytt kjøkken og nye bad, og omtrent samtlige overflater er oppgradert.
Boligen har parkett på gulv i alle oppholdsrom, med fliser i våtrom. Veggene er hovedsakelig slette og malte, med enkelte vegger med tapet. Våtrommene har flislagte overflater. Takene er slette og malte. Overflatene fremstår med lite slitasje.
Utvendig har boligen et bassengområde, flere sitteplasser og verandaer orientert mot ulike himmelretninger, som gir gode solforhold gjennom dagen.
Boligen har blant annet mulighet for to utleieenheter i kjeller. Videre er det romslig dobbelgarasje samt utvendig redskapsbod.

Eiendommen fremstår som en bolig med høy standard.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Valmtakskonstruksjon i tre med yttertekking av betongtakstein.
Taknedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer med malte trerammer og 3-lags isolerglass. På loftet er det Velux-vinduer med 3-lags glass.
Boligen har flere ulike ytterdører. Se tilstandsrapporten for detaljer.
Fra bad/vaskerom i 2. etasje er det utgang til en østvendt balkong med dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre.
Rekkverket har beslag av blikk på toppen og er målt til ca. 101 cm.
Balkongen har også belysning og stikkontakt.
Boligen har i tillegg en stor utvendig platting/terrasse med utgang fra kjøkken og spisestue, med flere sitteområder. Her er det utvendig basseng, grillplass og flere soner for sol og opphold.
Boligen har utvendige trapper fra gårdstunet ned til de to utleieinngangene. Trappene er oppført i trykkimpregnert trevirke og følger terrenget i sin utforming.
Fra kjøkkenterrassen i 1. etasje er det også trapp i trevirke ned til bassengområdet.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:

Kjeller:
I kjelleren er det laminatgulv i de fleste rom, med unntak av våtrom som har fliser.
Veggene består hovedsakelig av slette, malte plater, samt enkelte pussede grunnmursvegger.
Takene er slette og malte. Takhøyden er målt til ca. 208 cm.

1. etasje:
I første etasje er det enstavs parkett i de fleste rom, med unntak av entré hvor det er fliser. Parkettgulvene ble delvis lagt nye i 2026.
Gulvet på ett av soverommene ved inngangsdøren er bygget opp med lydisolering i 2026.
Veggene er i hovedsak slette og malte, med fliser på bad.
I spiskammer er det malte finerplater.
Takene er slette og malte. Ved entréen er det etablert en garderobeløsning.

2. etasje:
I andre etasje er det parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad/vaskerom som har fliser.
Veggene er slette og malte, med tapet på enkelte vegger.
Takene er slette og malte.
Takhøyden i etasjen er målt til ca. 247 cm. Ett av soverommene har walk-in-closet.

Loft:
På loftet er det skråtak og slette, malte vegger.
Takhøyden til under mønebjelke er målt til ca. 209 cm.

Konstruksjoner og innvendige forhold:
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller og 1. etasje.

Fra 1. til 2. etasje er det tretrapp fra byggeåret, som ble renovert med nye trinn i 2026.
Fra 2. etasje til loft er det en innvendig malt tretrapp med åpne opptrinn.

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Mellom kjøkken/stue og TV-stue/peisstue er det støpejernsdør med glassfelt.
I kjelleren er det dører med glatte dørblad. Boligen har både hengslede dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Boligen har hovedkjøkken og to utleie/ hybel kjøkken. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, med flere fordelerskap.
Det er utvendig vannuttak med både varmt og kaldt vann.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler. I tillegg er det elektriske vifter på bad, samt varmepumper. I kjelleren er det montert elektriske vifter i vegg med fuktstyring.
Boligen har to varmepumper, begge fra 2022.
I teknisk kott i kjelleren er det to varmtvannsberedere fra Høiax, med kapasitet på henholdsvis ca. 187 liter og 283 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikring på 63 ampere. Inntakssikringen er plassert på loftet.
Det er eget sikringsskap for utleieenhetene i kjelleren, med hovedbryter på 32 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på en høyde med naturlig fall bort fra huset på alle sider.
Det er etablert nyere drenering på vest- og sørsiden av huset i forbindelse med etablering av inngang til hybel og ny vannledning inn til boligen.
Boligen er oppført med panelt bindingsverk på støpt grunnmur.
Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er plassert på en mindre høyde.
Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare i området, samt liten fare for ras og flom.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 15.01.1933.
Det foreligger godkjenning (fritak for søknadsplikt) for tilbygg datert 20.12.2022.
Det foreligger brukstillatelse for garasje datert 01.01.1960.

Det foreligger ferdigattest for ombygging og bruksendring av kjeller datert 30.01.2026.

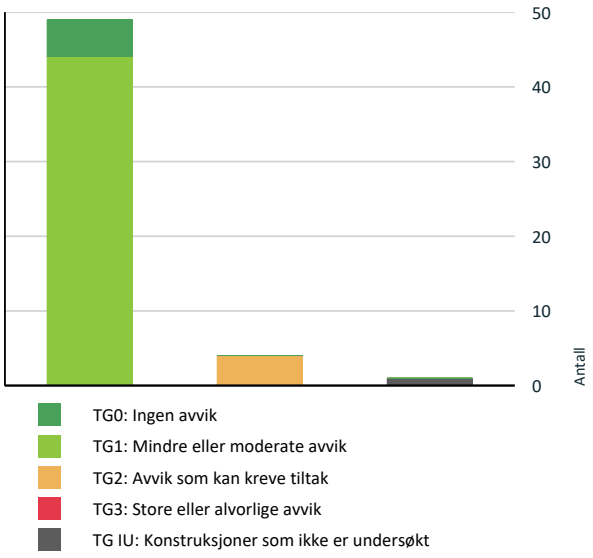
Garasje

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

Garasjeuthus anneks til bolig.
Tatt i bruk 01.01.1960, renovert i 2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / Entre (Utleie 1) > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (Utleie 2) > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Anvendelse
Frittliggende enebolig oppført i 1933 og senere påbygget med sidedel/utleiedel i 1968 (ikke godkjent som separat boenhet). Boligen ble renovert og pusset opp av dagens eiere i 2022.

Standard
Bolig over fire plan med gjennomgående høy standard og flere påkostede detaljer. Boligen har to utleieenheter i kjeller.
Kjelleren inneholder to utleideler.
Utleieenhet 1 består av bad, stue, soverom, bod/soverom og kjøkken/entré.
Utleieenhet 2 består av bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Hoveddelen av huset innheolder:
1. etasje med entre, garderoberom, hall med trapp, romslig kjøkken/spisestue, stue, to soverom, dusjbad / wc, kontor, peisstue og trapperom. I tilknytning til boligen er det også utvendig redskapsbod.
2.etasje inneholder gang med trapp, tre soverom hvorav hovedsoverom med walk-in closet, kott og bad/vaskerom, etasjen har også to romslige veranda som sikrer sol hele døgnet.
Loftet inneholder loftstue og bod.

Utvendig har eiendommen blant annet dobbel garasje, redskapsbod, flere uteområder og svømmebasseng.

Vedlikehold
Boligen er fra 1933 og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Den ble sist renovert og pusset opp av dagens eier i 2022/2023. Se tilstandsrapporten for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Valmtakskonstruksjon i tre.
Yttertekking med betongtakstein, antatt lagt ca. 1990. Taket ble i 2023 vasket, impregnert og malt.
Undertaket ble i 2023 etterisolert og platet.

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

Taksteinen er av eldre dato. I 2023 ble taket behandlet med vask, impregnering og maling. Tiltaket vurderes å kunne bidra til å opprettholde takets funksjon i årene fremover. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av taksteinens alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takfornying bidrar til forlenget levetid, og det vurderes ikke behov for tiltak nå. På grunn av alder kan enkelte takstein være porøse og mer sårbare for værpåvirkning.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. nedløp antatt fra ca. 1990 da taket sist ble renovert.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Fra 2. etasje er det tretrapp med teppe i trinnene opp til loftet. Loftet inneholder loftstue og lagringsbod.

Loftet har sperrekonstruksjon, og taket ble etterisloert og kledd inn rundt 2023.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2023.
På loftet er det Velux-vinduer med 3-lags glass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har følgende ytterdører:

Hovedytterdøren er en malt, toføyet ytterdør med glassfelt.
Fra bad og soverom i 2. etasje er det malte balkongdører med isolerglass fra 2023.
Fra kjøkkenet er det en toføyet, utadslående balkongdør med 3-lags isolerglass til hage og uteområde.
Fra kjøkken i utleiedel 1 og 2 er det balkongdører med 2-lags isolerglass fra 2022.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverommet er det utgang til en sørøstvendt veranda med dekke i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Rekkverket er målt til ca. 101 cm. Verandaen har utvendig stikkontakt og belysning.

Fra bad/vaskerom er det utgang til en østvendt balkong med dekke i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Rekkverket er beslått med blikk på toppen og målt til ca. 101 cm. Balkongen har også belysning og stikkontakt.

Boligen har i tillegg en stor utvendig platting med flere sitteområder. Her er det utvendig basseng, grillplass og flere soner for sol og opphold.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper fra gårdstunet ned til de to utleieinngangene. Trappene er oppført i trykkimpregnert trevirke og følger terrenget i utforming.

Fra kjøkkenterrassen i første etasje er det også trapp i trevirke ned til bassengområdet.

TG 1 Utvendig svømme basseng

Beskrivelse

Det er etablert utendørs svømmebasseng på oppbygget veranda. Utendørs basseng er ikke vurdert (ref NS 3600). Takstmann har ikke kompetanse på området, og videre undersøkelser anbefales. Svømmebassenget måler ca 630 cm *300 cm.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjeller
I kjelleren er det laminatgulv i de fleste rom, med unntak av våtrom som har fliser.
Veggene består hovedsakelig av slette, malte plater, samt enkelte pussede grunnmursvegger.
Takene er slette og malte. Takhøyden er målt til ca. 208 cm.

1. etasje
I første etasje er det enstavs parkett i de fleste rom, med unntak av entré hvor det er fliser. Parkettgulvene i etasjen ble delvis lagt nytt i 2026.
Gulvet på ett av soverommene ved inngangsdøren er bygget opp med lydisolering i 2026.

Veggene er i hovedsak slette og malte, med fliser på bad.
I spiskammer er det malte finerplater.
Takene er slette og malte. Ved entréen er det etablert en stor garderobeløsning.

2. etasje
I andre etasje er det parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad/vaskerom som har fliser.
Veggene er slette og malte med tapet på enkelte vegger, takene er slette og malte.
Takhøyden i etasjen er målt til ca. 247 cm. Ett av soverommene har walk -in-closet.

Loft
På loftet er det skråtak og slette, malte vegger. Takhøyden til under mønebjelke er målt til ca. 209 cm.

Det er generelt lite slittasje på samtlige overflater, overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller og 1 etg.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er begge kjøkken i utleieenhetene i kjeller kontrollert (Betongdekke).
På kjøkken 1 ble det målt 4 mm avvik over 2 m, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken 2 ble det målt 6 mm avvik over 2 m, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

I 1. etasje er kjøkken/spisestue og soverom kontrollert. Gulvene i etasjen ble avrettet i 2026, og målingene ligger innenfor angitte toleransegrenser (dekke av betong).

I 2. etasje er soverom med walk-in-closet og soverom 2 kontrollert.
På soverom med walk-in-closet ble det målt 14 mm avvik over 2 m, og totalt 20 mm gjennom hele rommet.
På soverom 2 ble det målt 9 mm avvik over 2 m, og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en mursteinspipe som strekker seg fra kjeller til over loft. Pipen er beslått med blikk over tak. I stuen i husets første etasje er det montert en peisinnsats.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator på murvegg mot grunn. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tilstanden til drenering eller grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 1. til 2. etasje er det en tretrapp fra byggeåret, som ble renovert med nye trinn i 2026. Trappen har lukkede opptrinn.

Fra 2. etasje til loft er det en innvendig, malt tretrapp med åpne opptrinn.









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Mellom kjøkken/stue og TV-stue/peisstue er det en støpejernsdør med glassfelt.

I kjelleren er det dører med glatte dørblad. Boligen har både hengslede dører og skyvedører.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Obs: Dør mellom hoveddel og utleiedel bør være utført som godkjent branndør (min. EI30/B30) for å tilfredsstille krav til branncellebegrensning mellom boenheter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

VÅTROM

KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet i kjelleren ble renovert i 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og faktura. Byggeteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser på ca. 60 x 60 cm, samt malt, pusset mur og malte plater. Taket er malt.
Belysning er løst med taklampe og lys over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser på ca. 60 x 60 cm med varmekabler, samt 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjnisje. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforhold i dusjsonen er målt til ca. 1:50.



KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjforheng. Dusjen er av typen regnfallsdusj.

KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD (UTLEIE 1)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen består av murvegger samt vegg mot teknisk bod uten tilgang til bakvegg. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

Generell

Beskrivelse

Badet i kjelleren ble renovert i 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og faktura. Byggeteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i våtsone og pusset, malt grunnmur. Taket er malt.
Belysning er løst med taklampe og lys fra vindu.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser på ca. 60 x 60 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforhold i nedsenket dusjsone er målt til ca. 1:50.

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt servantskap med toppmontert servant og speilskap. Det er veggmontert toalett, dusjhjørne med innfliset dusjvegg og dusjforheng, samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD/ VASKEROM (UTLEIE 2)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD VED ENTRE

Generell

Beskrivelse

Badet i entre/1. etasje ble renovert i 2023. Det foreligger full dokumentasjon i form av kvitteringer, FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring. Byggeteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser i dusjsonen, med gulvflilser ca ca. 5 cm opp på vegg som vannsikring. Øvrige vegger er slette og malte, samt noe tapet. Taket er slett malt.

Belysning er løst med spotter og lys i speil.

1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt storformat fliser på ca. 75 x 75 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforhold i dusjsonen er målt til ca. 1:50.

1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusj på badet, og det er dokumentert banemembran i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.



1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. På veggen er det montert elektrisk håndklevarmer.

1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da det ikke er mulig å komme til bakenforliggende vegg til våtsone. Badet er også renovert i 2023 med full dokumentasjon. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i andre etasje ble renovert i 2023. Det foreligger full FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring og kontrollerklæring for badet. Byggeteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det storformat fliser på ca. 75 x 75 cm, samt fiskebeinsmønstrede fliser over badekar. Øvrige vegger har malte plater. Taket er malt.

Belysning er løst med spotter i tak og lys over speil. Store vindusflater fra vindu og balkongdør gir godt lysinnslipp.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt storformat fliser på ca. 75 x 75 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra nedsenket dusjnisje til toppen av slukristen. Fallforholdet er målt til ca. 1:100 på gulv og 1:50 i dusjsone og funskjonskrav på badet er vurdert til opprettholdt.
Det er fliseoppkant ved dør som vannsikring.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med belysning.
Rommet har badekar og dusj med veggmontert dusjarmatur og håndholdt dusj. Det er veggmontert toalett.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i eget vaskeromshjørne med overskap.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsoner ligger mot yttervegger og badet er nytt fra 2023 med garanti. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN / ENTRE (UTLEIE 1)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra produsenten IKEA.

Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Taket er slett malt med taklampe som lyskilde. Kjøkken og entrédør slipper inn rikelig med dagslys.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra IKEA
Platetopp fra Miele
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det pussede murvegger.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport





KJELLER > KJØKKEN / ENTRE (UTLEIE 1)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEIE 2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2023. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.

Det er laminat på gulvet, og veggene består av slette, malte flater samt malte, pussede grunnmursvegger. Taket er slett malt med taklampe og lys under kjøkkeninnredningen som lyskilde. Kjøkkenvindu og inngangsdør med glass slipper inn rikelig med dagslys.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin
Kombiskap fra Senz
Avtrekksvifte fra IKEA

Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat med toppmontert vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det malt vegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEIE 2)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2023. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq med glatte fronter og soft-close løsninger. Kjøkkenet har romslig kjøkkenøy med sitteplasser rundt, samt et stort walk-in spiskammer.

Det er enstavs parkett på gulvet med varmefolie, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt med vegglamper, spotter og taklampe som lyskilde. Kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med dagslys.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Integrert steke-/dampovn fra Samsung
Integrert mikrobølgeovn fra Samsung
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Siemens
Dobbelt kombiskap fra Samsung
Avtrekksvifte fra Røroshetta
Dobbelt vinskap fra Temptech
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spyler. Over benkeplaten er det kompositttstein.

Tilstandsrapport









1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er flere fordelerskap i boligen.
Boligen har også utvendig vannuttak med både varmt og kaldt vann.





Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC. Det er også stakekum i vegg/ tak i teknisk kott i kjeller.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i vegger.
I tillegg er det elektriske vifter på bad, samt varmepumper.
I kjelleren er det elektriske vifter montert i vegg med fuktindikator.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har to varmepumper, begge med produksjonsår 2022.

I trappegangen i 2. etasje er det montert varmepumpe fra Mitsubishi.
På kjøkkenet er det også montert varmepumpe fra Mitsubishi.
Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I teknisk kott i kjelleren er det to Høiax varmtvannsberedere. Den ene har kapasitet på 187 liter og den andre på 283 liter. Begge berederne er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på alle våtrom og i entré.
Det er varmepumpe i trappegang i andre etasje og i kjøkken/spisestue.
I første etasje er det varmefolie under samtlige gulv.
I stuen i første etasje er det peisovn.
I kjelleren er det varmekabler i alle gulv.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 ampere.
Inntakssikring er plassert på loft.
Det er eget sikringsskap til utleieenhetene i kjeller, med hovedbryter på 32 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.
   2023

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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







Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Boligen ligger på en høyde med natrurlig drenering bort fra huset på alle sider.
Det er nyere drenering på vest og sørsiden av huset i forbindelse med bygging av inngang hybel og ny vannledning inn til huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i panelt bindingsverk på støpt grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. med naturlig drenering bort fra huset.
Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

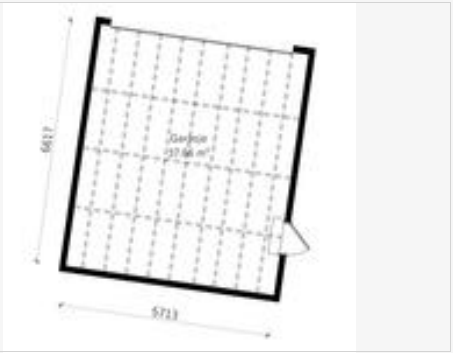
Dør mellom hoveddel og utleiedel bør være utført som godkjent branndør (min. EI30/B30) for å tilfredsstille krav til branncellebegrensning mellom boenheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2022

Standard
Dobbel garasje med støpt såle, garasjen er oppført i 2022.

Vedlikehold
Garasje om er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Boligen har en dobbel garasje med automatisk portåpner. Innlagt strøm og lys det er EL-bil lader.
Garasjen er på støpt såle med betongstein og bindingsverk med liggende kledning.

Skrått tak. Automatisk portåpner.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

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

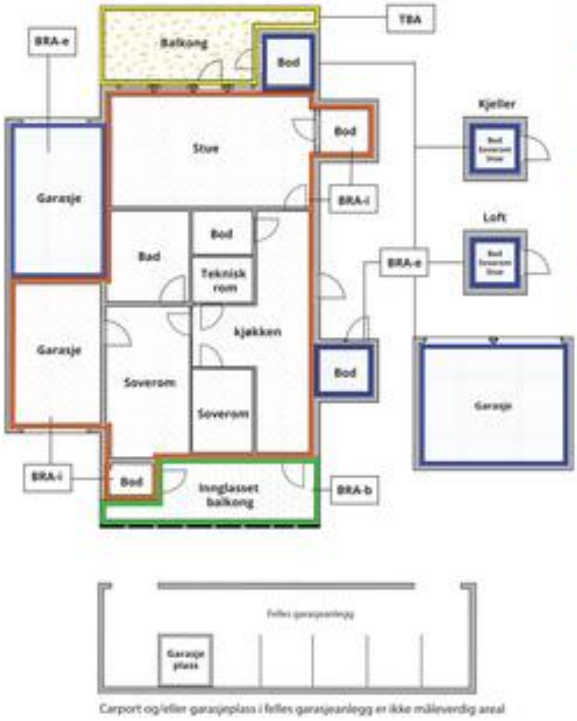
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	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)**
Kjeller	82			82			82
1.Etasje	120	12		132	105		132
2.Etasje	64			64	25		64
Loft	13			13		36	49
SUM	**279**	**12**			**130**	**36**	**327**
SUM BRA	**291**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bad (utleie 1), stue (utleie1), soverom (utleie 1), kjøkken / entre (utleie 1), bod / soverom (utleie 1), bad/ vaskerom (utleie 2), soverom 2(utleie 2), stue/kjøkken (utleie 2)		
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken / spisestue, stue, entré, garderobe, soverom 2, soverom 3, bad ved entre, kontor, peisstue, trapperom	Utvendig redskapsbod	
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, walk-in closet, bad/vaskerom		
Loft	Loftstue, bod		

Kommentar

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

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

Bod er oppført som BRA-E

Samtlige terasser, vernada og uteområder er oppført som TBA (se tegnigner for detaljer)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 15.01.1933.
Det foreligger godkjenning (fritak for søknadsplikt) for tilbygg datert 20.12.2022.
Det foreligger brukstillatelse for garasje datert 01.01.1960.

Det foreligger ferdigattest for ombygging og bruksendring av kjeller datert 30.01.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er godkjent for varig opphold, men hybelen er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen. Del av egen bolig kan likevel lovlig leies ut så fremt arealet er godkjent for varig opphold i henhold til plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.
Døren til utleieenheten bør være godkjent branndør.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Garasjen er oppført som ekstern areal. BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjeuthus anneks til bolig.
Tatt i bruk 01.01.1960, renovert i 2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	12	12		0	1229.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høvikveien 25 B

Hjemmelshaver

Brandsrud Amund, Tellefsen Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra hovedvei er det privat oppkjørsel til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1 230 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og opparbeidet hage. Eiendommen har store uteområder, blant annet med utvendig basseng. På tomten er det også utvendig bod og garasje. Tomten ligger på en høyde.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter etc.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom Datakilde:
Oppdatert kopi av grunnboken Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 12 Bnr: 12
Data uthentet: 12.03.2026 kl. 15:33 Oppdatert per: 12.03.2026 kl. 15:33

Servitutter i eiendomsrett
1931/900329-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om septiktank m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
11.12.1931

1969/308600-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER
28.11.1969

2019/1438451-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935478715 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:12 BNR:106 Adkomstrett med motorisert kjøretøy Adkomstrett til fots GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
02.12.2019 21:00

2024/2320915-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935478715 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:12 BNR:106 Adkomstrett med motorisert kjøretøy Adkomstrett til fots GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
03.12.2024 21:00

1931/900104-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:12 BNR:11
07.08.1931

2020/1284623-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:12 BNR:12
01.01.2020 00:00

2024/21607-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:12 BNR:12
01.01.2024 00:00

2024/2320899-1/200 REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:12 BNR:132
03.12.2024 21:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3201-12/132

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	
4	15.04.2026	
5	15.04.2026	
6	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amund Brandsrud	9578-5995-4-125608	2026-04-17 21:02:13
Mona Tellefsen	9578-5995-4-642754	2026-04-17 15:31:13

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
17. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høvikveien 25B, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mona Tellefsen, Amund Brandsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

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: 28236915
Forsikret i: Fremtind

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: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS VVS Bedrift AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS, 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS VVS Bedrift 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: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bomont Entreprenør AS EPS Fuktsikring AS

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Alt gjort av faglært/firma. Se over. Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS

---

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: Bomont Entreprenør AS VVS Bedrift AS

---

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: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS VVS Bedrift AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann

---

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

Ja

Beskriv: Fjernet 2023

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bomont Entreprenør AS Rett Elektro AS Basseng 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kun kjøpt måler, men den må stå og måle en stund

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kalkutslag i kjeller, Flasset maling. Det er satt inn EPS fuktsikringsystem, samt en ventliasjonsanlegg. Det er ikke målt for høye verdier av fukt lenger. Bekreftet av takstmann. Aldri erfart mugg/sopp/råte eller skadelige feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle vinduer og ytterdører er skiftet ut 2022/2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt anlegg 2022/2023

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Liten forskyvning i avløsrør i hagen, som ble oppdagen ved rørinspeksjon. Dette er utbedret.

---

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.

Ja

Beskriv: Litt sukkermaur i ca 1 uke om våren. Sprayer litt så forsvinner det.

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe har dryppet oppe i 2 etasje når det har stått på kjøling om sommeren.. Dette har servicemann vært og fikset.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i april 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport april 2026

---

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

Ja

Beskriv: Kjøkkenet er bygget ut (tilbygg, noen få kvadrat) Dette er ikke søknadspliktig (tilbygg under 15vkvm) men skal meldes inn til kartverket. Dette skal vi melde inn før overtagelse.

---

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: Naboeiendom (25A) skal muligens bygge basseng, Det er mulig det blir en avtale om at dette kan bygges nærmere 4 meter fra grense ved behov. (Minimum 3 meter avstand. Det vil være tett levegg mellom) .

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet

---

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: 56-0074/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mona Tellefsen	**2026-04-17**	**Amund Brandsrud**	**2026-04-17**

Identifikasjon

Mona Tellefsen

Identifikasjon

Amund Brandsrud

Signicat

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 12	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Høvikveien 25 B, gatenr 1140 1363 Høvik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	902 8	Stabekk 02 Høvik
Oppdatert:	04.06.2025	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.08.1931	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 229,6 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.10.2025	Berørt	3201/12/1	0,0
	Matrikkelført:	17.10.2025	Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/12/13	0,0
			Berørt	3201/12/132	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	16.10.2025	Avgiver	3201/12/12	-41,1
	Matrikkelført:	17.10.2025	Berørt	3201/12/1	0,0
			Berørt	3201/12/5	0,0
			Mottaker	3201/12/132	41,1
Annen forretningstype	Forretning:	06.12.2024	Avgiver	3201/12/12	0,0
	Matrikkelført:	06.12.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	26.11.2024	Berørt	3201/12/1	0,0
	Matrikkelført:	26.11.2024	Berørt	3201/12/5	0,0
			Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/12/13	0,0
			Berørt	3201/12/106	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.11.2024	Avgiver	3201/12/12	-840,2
	Matrikkelført:	26.11.2024	Berørt	3201/12/1	0,0
			Berørt	3201/12/5	0,0
			Berørt	3201/12/106	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
			Mottaker	3201/12/132	840,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/12/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	19.04.2023	Avgiver	3201/12/12	0,0
	Matrikkelført:	19.04.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/12/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2019	Berørt	3201/12/5	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2019	Berørt	3201/12/6	0,0
			Berørt	3201/12/8	0,0
			Berørt	3201/12/11	0,0
			Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/12/104	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.11.2019	Avgiver	3201/12/5	-882,5
	Matrikkelført:	27.11.2019	Berørt	3201/12/6	0,0
			Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
			Mottaker	3201/12/106	882,5

Annen forretningstype	Forretning:	05.03.1976	Berørt	3201/8/192	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2024	Berørt	3201/8/195	0,0
			Berørt	3201/8/971	0,0
			Berørt	3201/8/1606	0,0
			Berørt	3201/8/1607	0,0
			Berørt	3201/8/1608	0,0
			Berørt	3201/10/33	0,0
			Berørt	3201/10/263	0,0
			Berørt	3201/11/4	0,0
			Berørt	3201/11/287	0,0
			Berørt	3201/11/308	0,0
			Berørt	3201/11/334	0,0
			Berørt	3201/11/388	0,0
			Berørt	3201/11/459	0,0
			Berørt	3201/11/460	0,0
			Berørt	3201/11/1204	0,0
			Berørt	3201/11/1212	0,0
			Berørt	3201/11/1215	0,0
			Berørt	3201/11/1226	0,0
			Berørt	3201/11/1502	0,0
			Berørt	3201/11/1509	0,0
			Berørt	3201/11/1646	0,0
			Berørt	3201/11/1720	0,0
			Berørt	3201/12/1	0,0
			Berørt	3201/12/6	0,0
			Berørt	3201/12/7	0,0
			Berørt	3201/12/11	0,0
			Berørt	3201/12/12	0,0
			Berørt	3201/12/13	0,0
			Berørt	3201/12/14	0,0
			Berørt	3201/12/23	0,0
			Berørt	3201/12/24	0,0
			Berørt	3201/12/25	0,0
			Berørt	3201/12/26	0,0
			Berørt	3201/12/27	0,0
			Berørt	3201/12/29	0,0
			Berørt	3201/12/30	0,0
			Berørt	3201/12/31	0,0
			Berørt	3201/12/32	0,0
			Berørt	3201/12/33	0,0
			Berørt	3201/12/34	0,0
			Berørt	3201/12/35	0,0
			Berørt	3201/12/36	0,0
			Berørt	3201/12/37	0,0
			Berørt	3201/12/38	0,0
			Berørt	3201/12/39	0,0
			Berørt	3201/12/40	0,0
			Berørt	3201/12/41	0,0
			Berørt	3201/12/42	0,0
			Berørt	3201/12/43	0,0
			Berørt	3201/12/47	0,0
			Berørt	3201/12/91	0,0
			Berørt	3201/12/101	0,0
			Berørt	3201/12/103	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Arealmåling	Forretning:	28.07.1936	Mottaker	3201/12/12	2 125,5
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.07.1936	Avgiver	3201/12/12	-65,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/12/15	65,0
Skylddeling	Forretning:	07.08.1931	Avgiver	3201/12/11	-2 190,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/12/12	2 190,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høvikveien 25 B	H0101	Bolig	254,0	Kjøkken	10	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	254,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	254,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1933
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17259962			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			78,0		78,0				
H01	1		109,0		109,0		15,0		15,0
H02			67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høvikveien 25 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17261460			Antall etasjer:	1

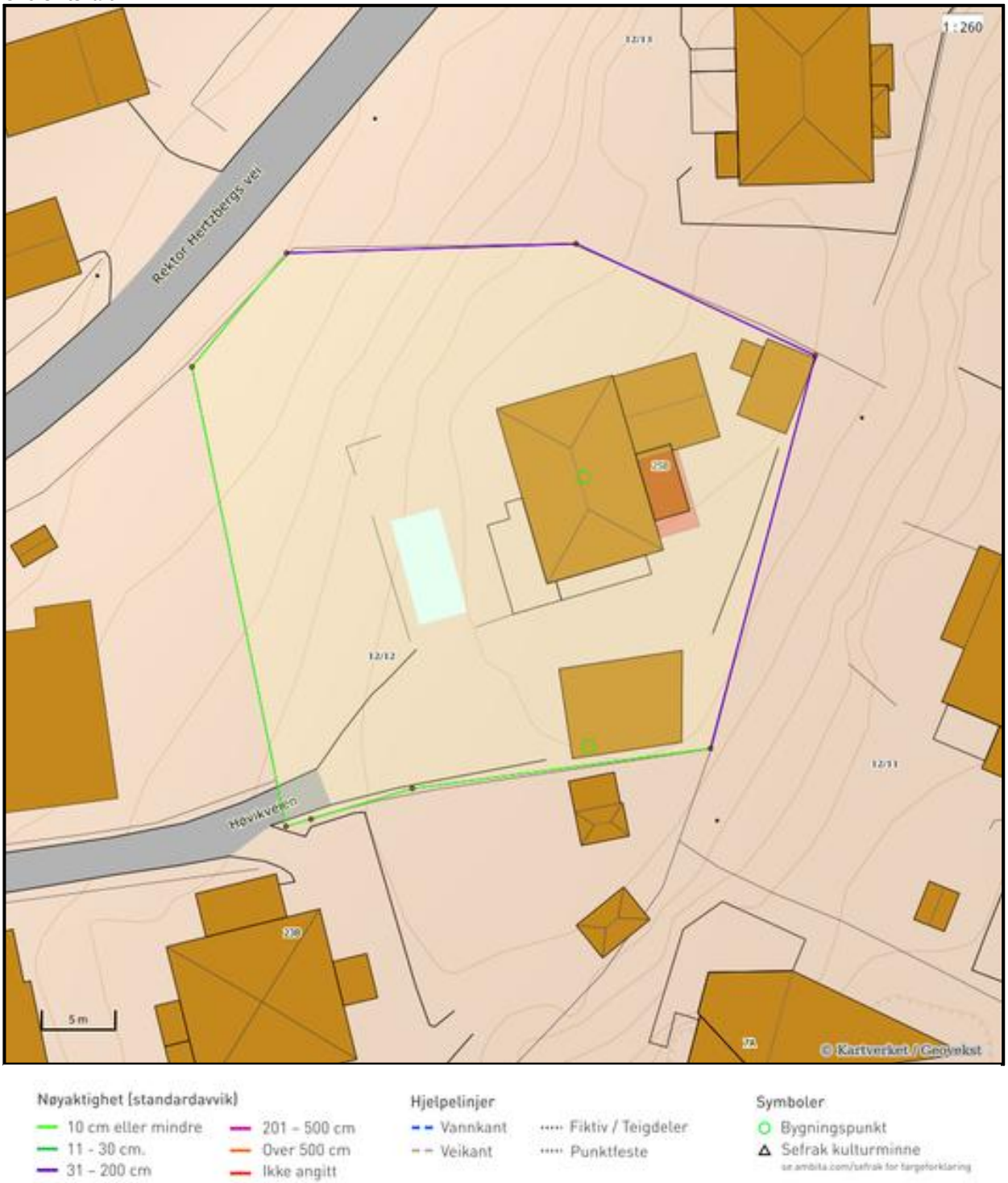
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0			42,0	42,0

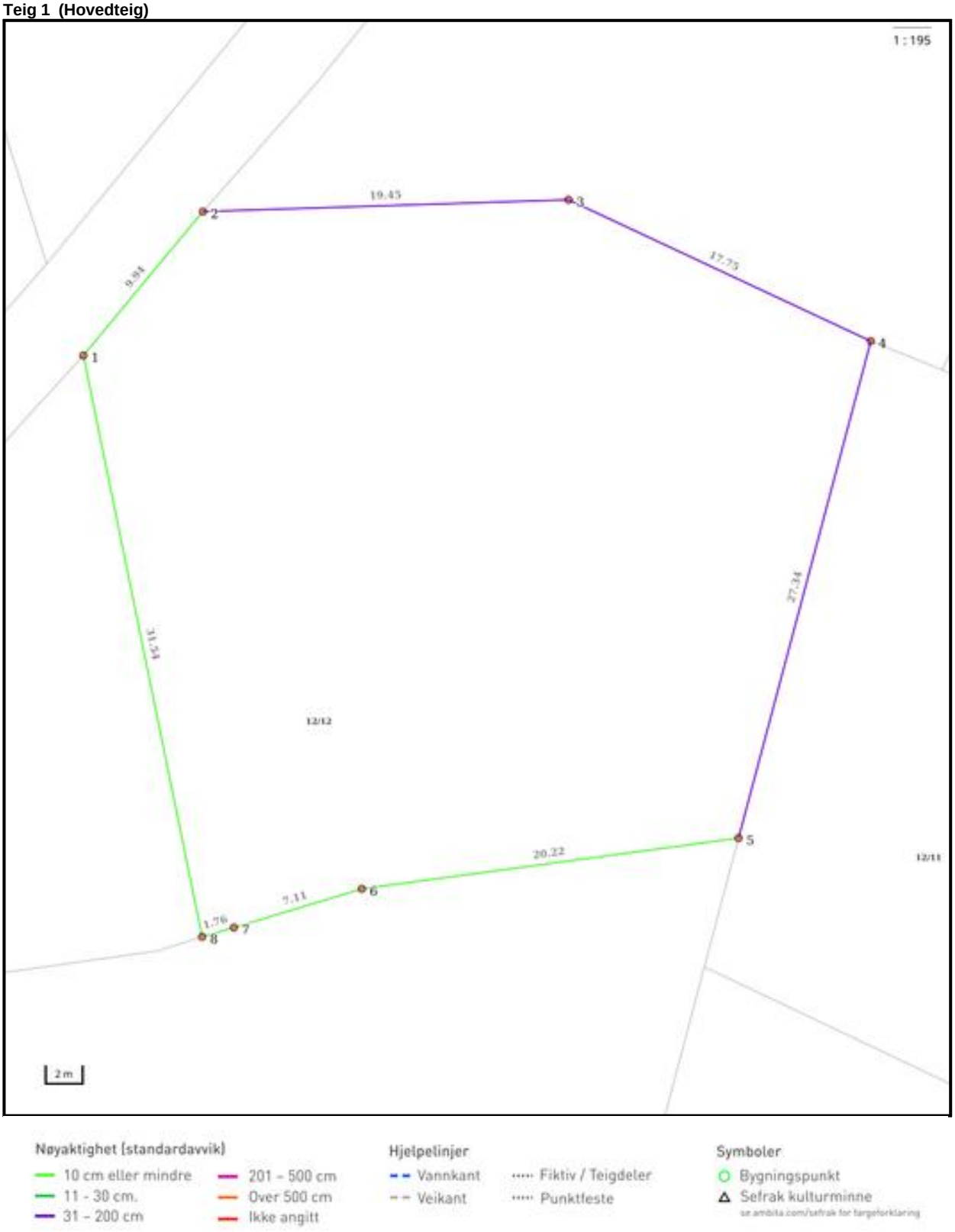
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 229,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 953,01	588 112,14	9,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 641 961,20	588 117,77	19,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 963,58	588 137,08	17,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 957,56	588 153,78	27,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 930,61	588 149,16	20,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 926,11	588 129,45	7,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 923,45	588 122,86	1,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 922,81	588 121,22	31,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.

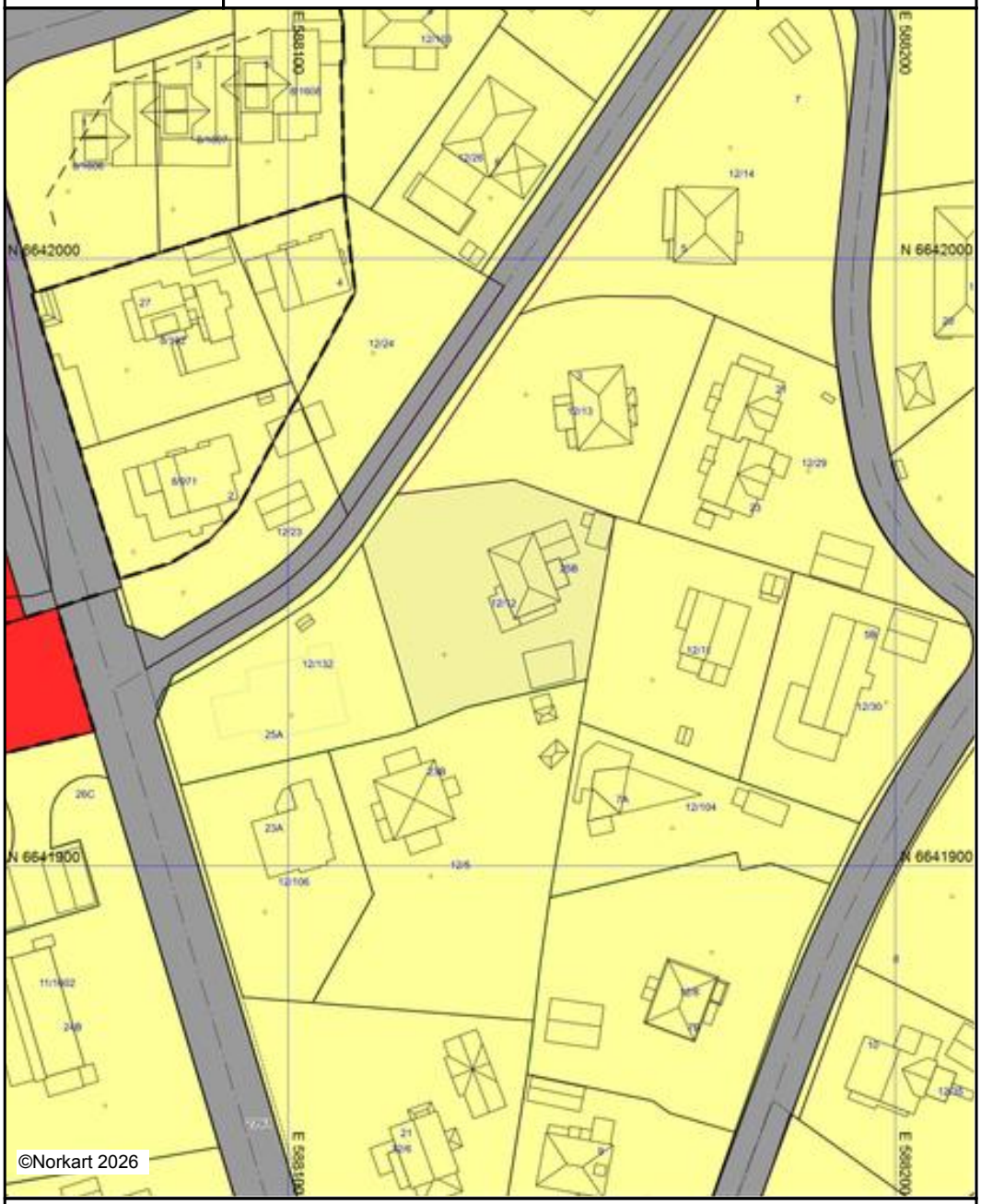
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 12/12
Adresse: Høvikveien 25B
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

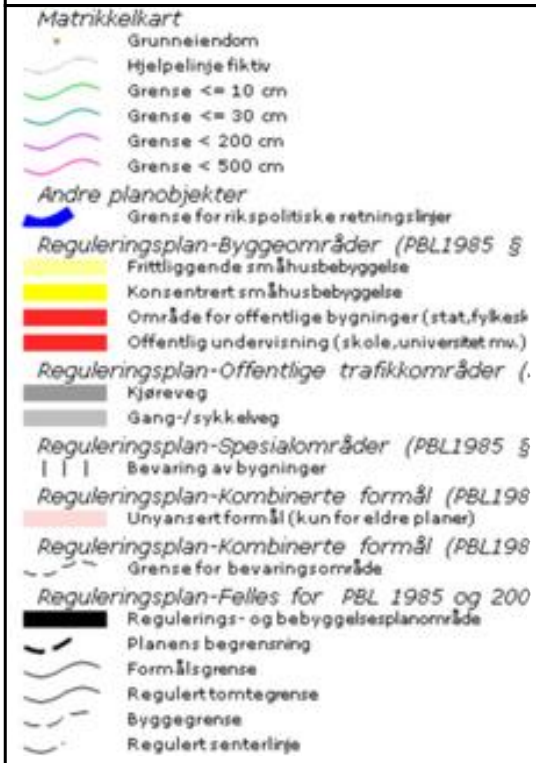
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høvikveien 25B, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 230 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.1934
Delarealer	**Delareal** 1 230 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/12
Adresse: Høvikveien 25B
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

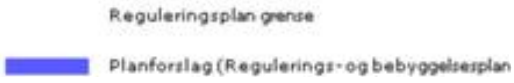
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



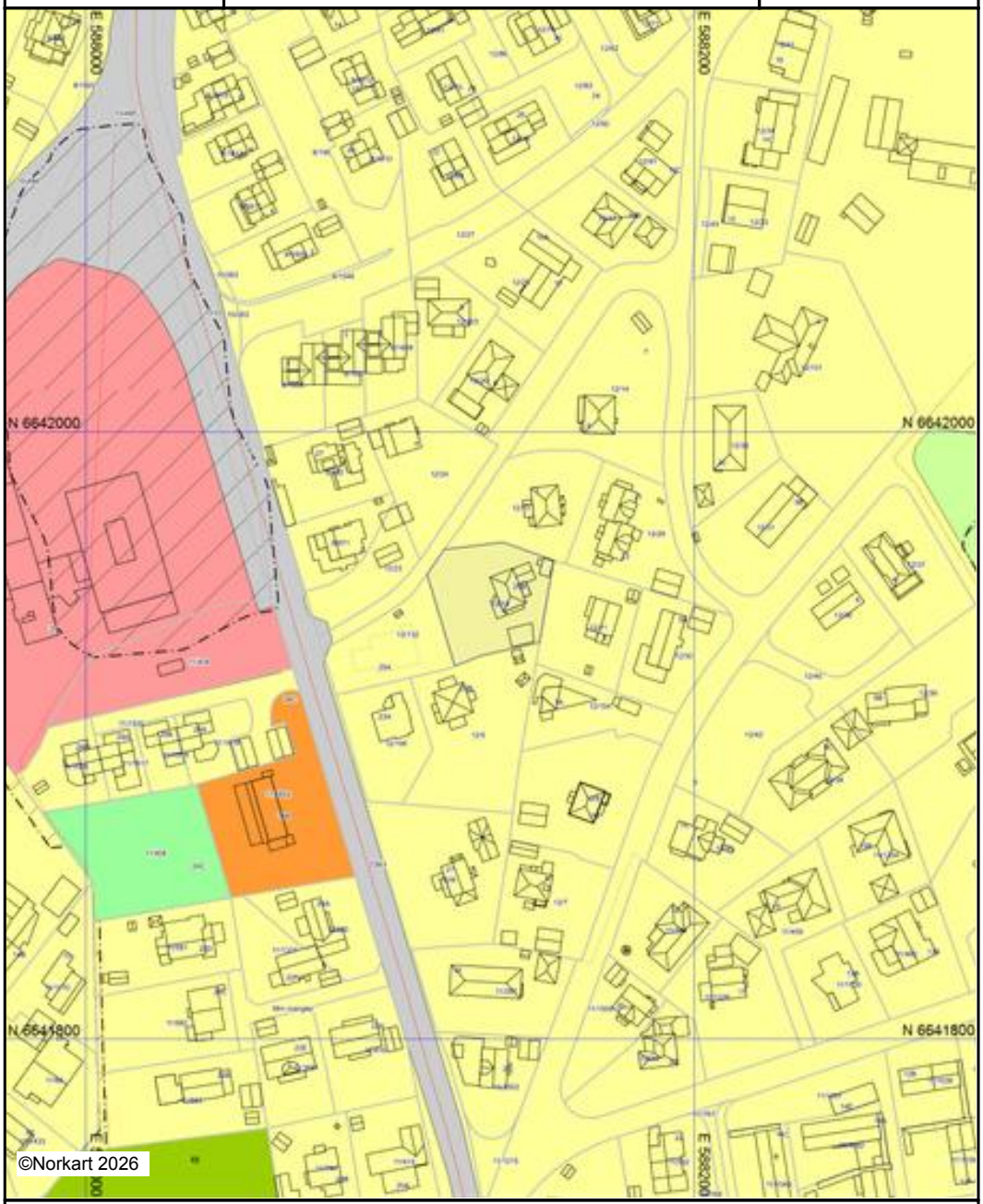
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/12
Adresse: Høvikveien 25B
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



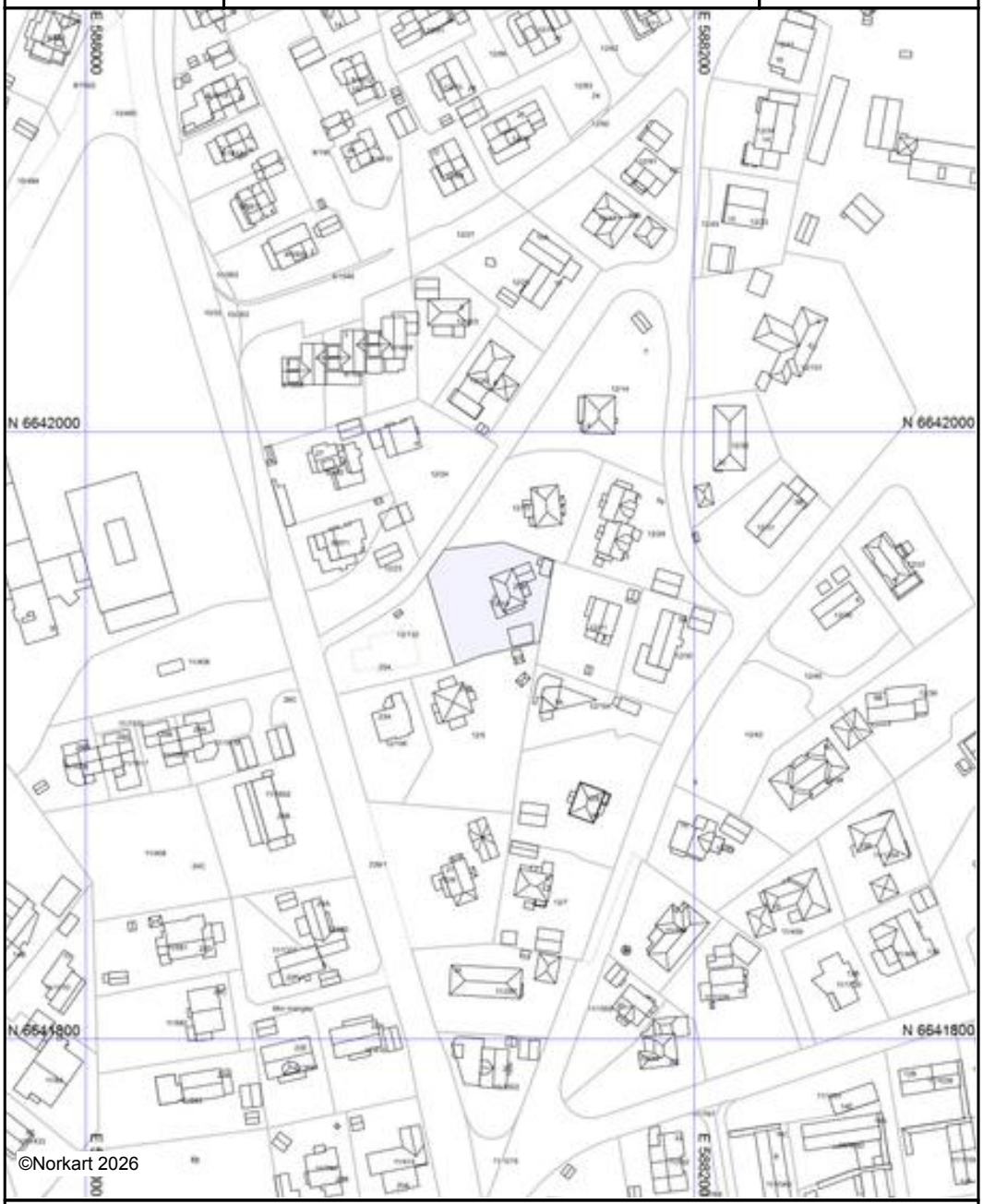
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 12/12
Adresse: Høvikveien 25B
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	12	**Bnr**	12	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Høvikveien 25 B, 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**						
1931/218	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1960/635	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1966/512	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1995/1364	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2022/3600	Høvikveien 25 - deling av tomt - tomannsbolig - garasje/carport - støyskjerm	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2023/29148	Høvikveien 25 - støyskjerm	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2023/6048	Høvikveien 25 - svømmebasseng	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/18867	Høvikveien 25 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/18939	Høvikveien 25 B - garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Mona Tellefsen
Høvikveien 25
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/6048 - 24/35696/JKN	16.02.2024

Adresse - Tiltak:	Høvikveien 25 - svømmebasseng
Gnr/Bnr:	12/12
Tiltakshavere:	Mona Tellefsen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Mona Tellefsen
Høvikveien 25b
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/18867 - 26/22391/KIS	30.01.2026

Adresse - Tiltak:	Høvikveien 25 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	12/12
Tiltakshavere:	Mona Tellefsen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høvikveien 25B, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 12/12
Adresse: Høvikveien 25B
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



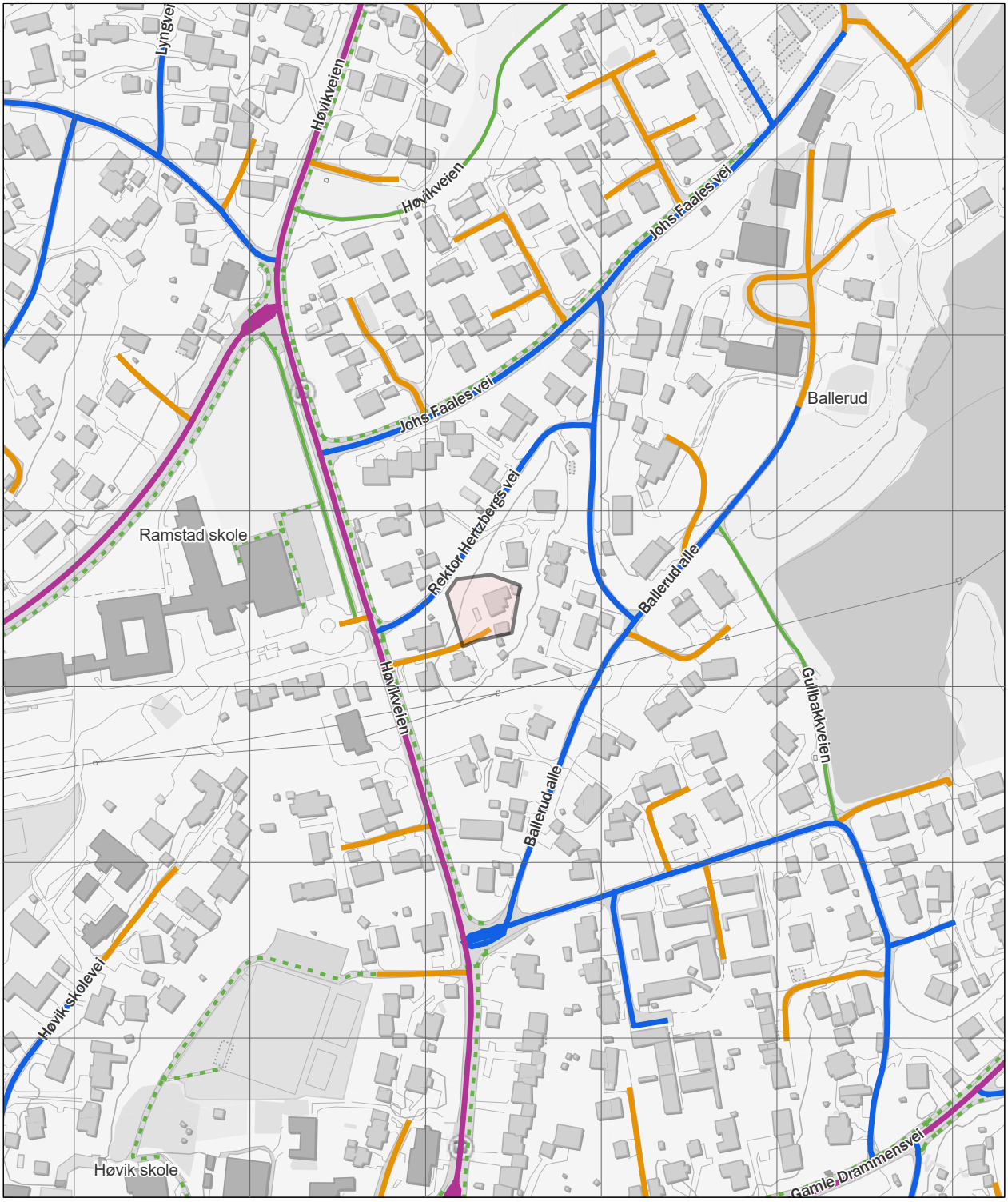
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/12/0/0
Adresse: Høvikveien 25B, 1363 HØVIK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/04/2026



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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høvikveien 25B, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 899,10 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	9 123,73 kr
Vann	11 036,76 kr
Sum	**33 451,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOK	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr	2 019,08 kr
Vann etter areal	15%	254 m2	39.80	1/1	0 %	10 109,58 kr	2 527,40 kr
Avløp etter areal	15%	254 m2	45.26	1/1	0 %	11 497,06 kr	2 874,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**30 127,92 kr**	**7 532,01 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 12/12		
Utskriftsdato	15.04.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026

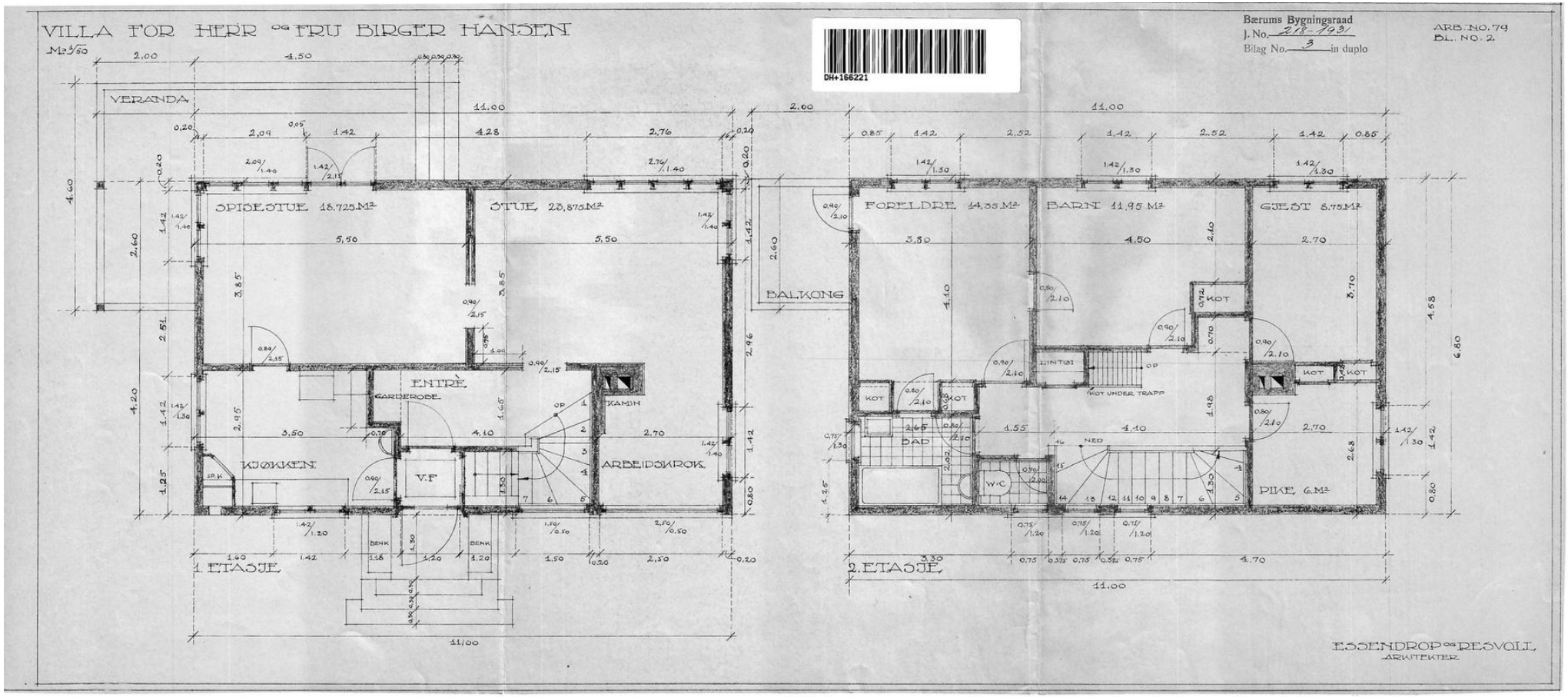


Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

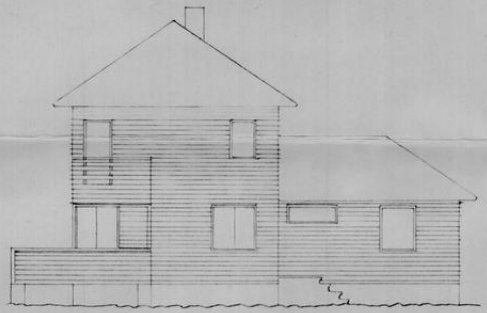
Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17259962	Huset har stort men veltilpasset tilbygg fra 1980-tallet. Org, vinduer og panel,delvis overbygget og innglaset veranda med innglaset altan.	Høy	Valmet


VILLA FOR HERR OG FRU BIRGER HANSEN
Bærums Bygningsraad
J. No. 218-793/
Bilag No. 3 in duplo
ARB. NO. 79
BL. NO. 2.
DH+166221
VERANDA
SPISESTUE 18,725 M2
STUE 23,875 M2
ENTRE
GARDEROBE
KJØKKEN
V.F
KAMIN
ARBEIDSKROK
BENK
1. ETASJE
FORELDRE 14,35 M2
BARN 11,95 M2
GJEST 8,75 M2
BALKONG
LINTØI
KOT
KOT UNDER TRAPP
BAD
W.C
NED
PIKE 6 M2
2. ETASJE
ESSENDROP OG RESVOLL
ARKITEKTER

DH+37545



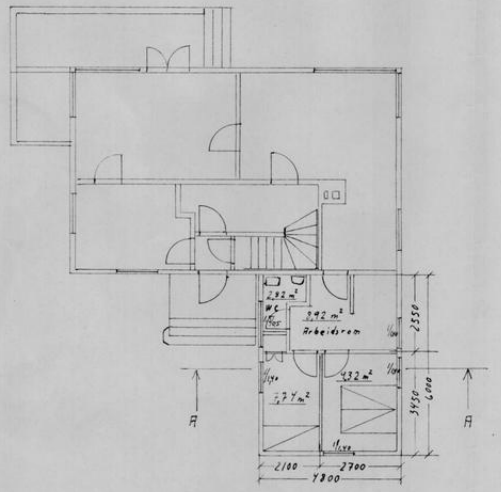
Fasade mot øst

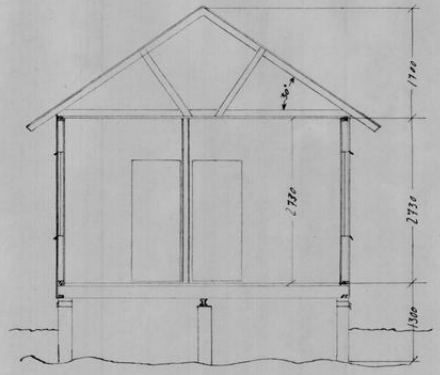


Fasade mot syd



Fasade mot nord





Snitt A-A i målestokk 1:50

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 512 · 66
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt 11. AUG. 1966

Til bygg
på eiendommen G.nr. 12 br.nr. 12
Høvikvn. 25

Målestokk 1:100

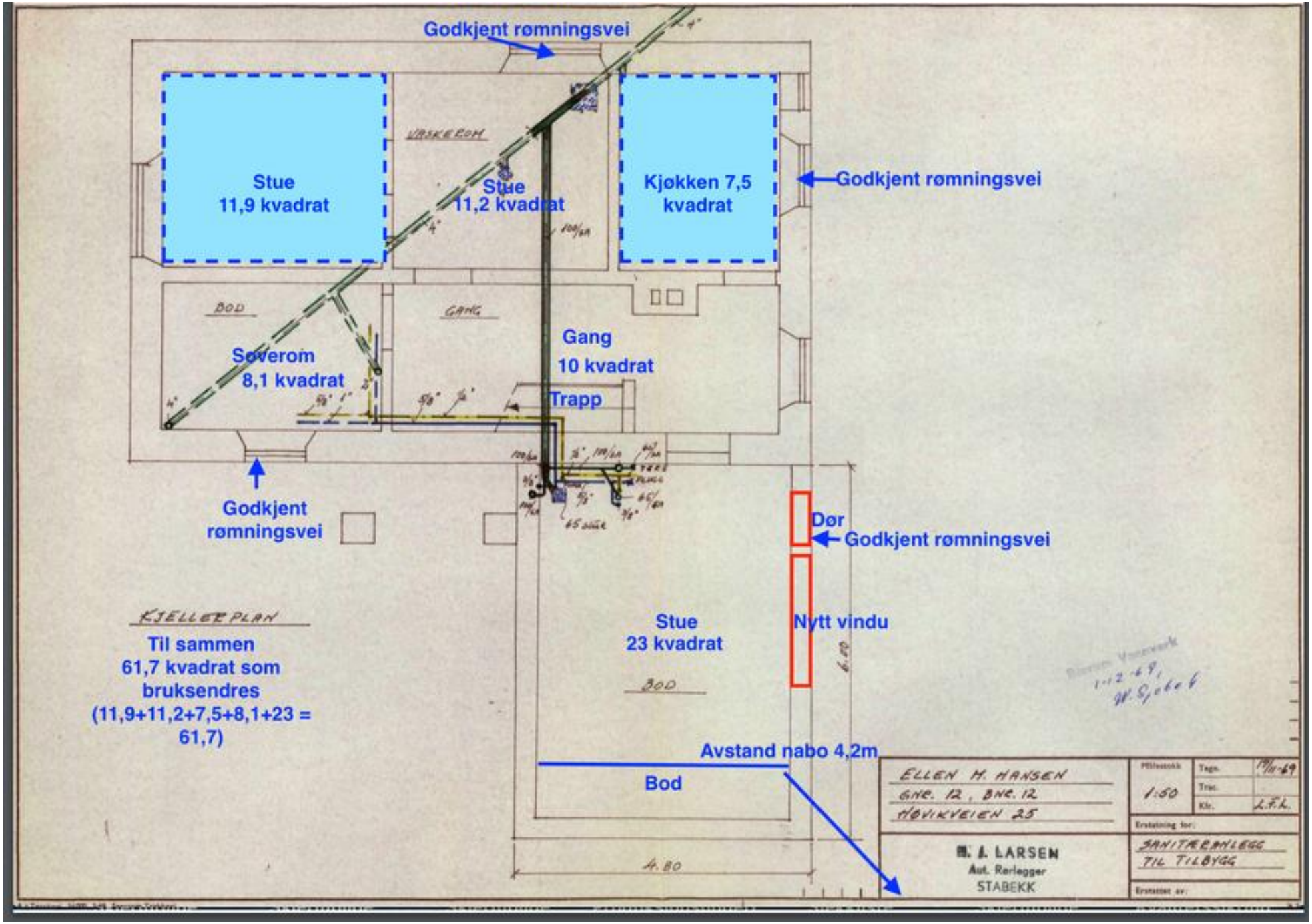
Tegn. KT 4/8-66
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Fasader, plan og snitt

Tegn nr. 2

Erstattet av:


Godkjent rømningsvei
Stue
11,9 kvadrat
VASKEROM
Stue
11,2 kvadrat
Kjøkken 7,5
kvadrat
Godkjent rømningsvei
BOD
GANG
Soverom
8,1 kvadrat
Gang
10 kvadrat
Trapp
Godkjent
rømningsvei
Dør
Godkjent rømningsvei
KJELLERPLAN
Til sammen
61,7 kvadrat som
bruksendres
(11,9+11,2+7,5+8,1+23 =
61,7)
Stue
23 kvadrat
Nytt vindu
BOD
Avstand nabo 4,2m
Bod
4.80
ELLEN M. HANSEN
GNR. 12, BNR. 12
HØVIKVEIEN 25
1:50
19/11-69
L.F.L.
M. J. LARSEN
Aut. Rørlegger
STABEKK
SANITÆRANLEGG
TIL TILBYGG

enova

Energiattest



Adresse **Høvikveien 25B, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283232**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17259962**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **290,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **290,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 865 kWh**



Høvikveien 25B, 1363 HØVIK

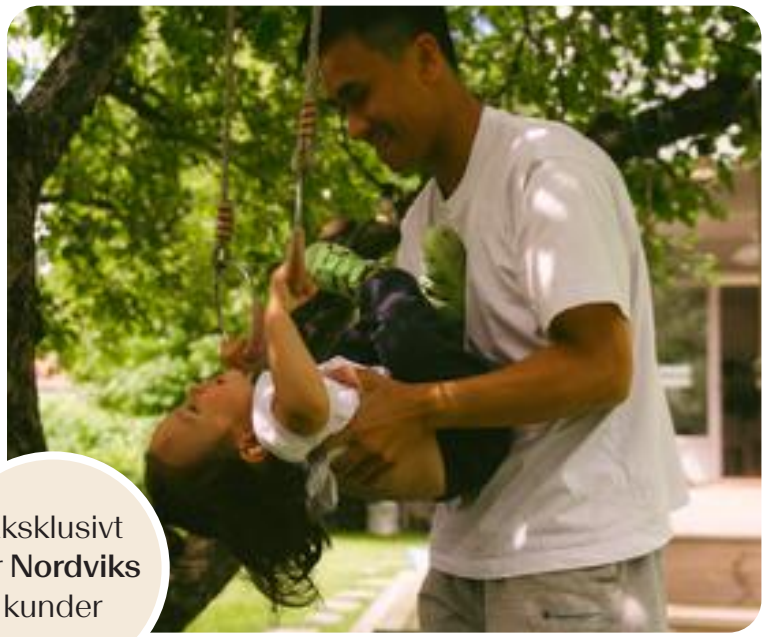
Detaljering

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høvikveien 25B 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 12, bnr 12 (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)

Denne boligen er presentert av:





Jan-Petter Solberg Hansen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063

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