PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GULLBAKKVEIEN 13B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gullbakkveien 13B

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 0.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	6 min 0.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	22 min 1.9 km
Oslo International School 90 elever	4 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høvikveien Linje 130, 130N	5 min 0.4 km
Høvik stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.5 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	6 min 0.5 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dragveien	12 min
Meny Høvik	12 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	21 min
Boots apotek Høvik	13 min
Bekkestua Vinmonopol	22 min

SPORT

Høvik skole	3 min
Ramstad skole	6 min
Fit4 Høvik	15 min
EVO Stabekk	21 min

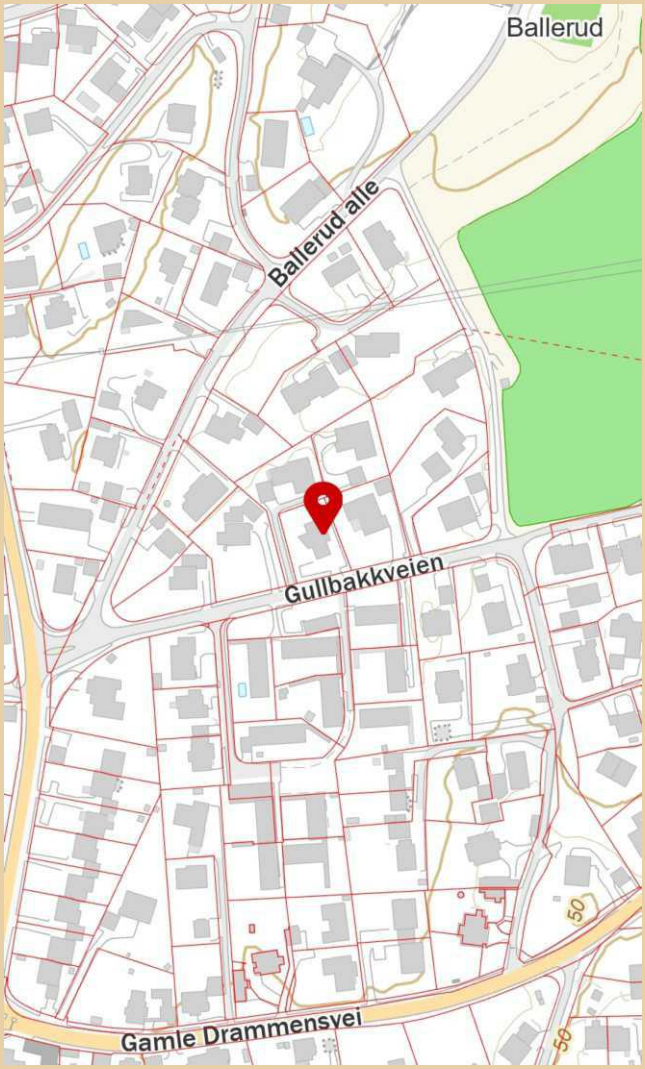
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

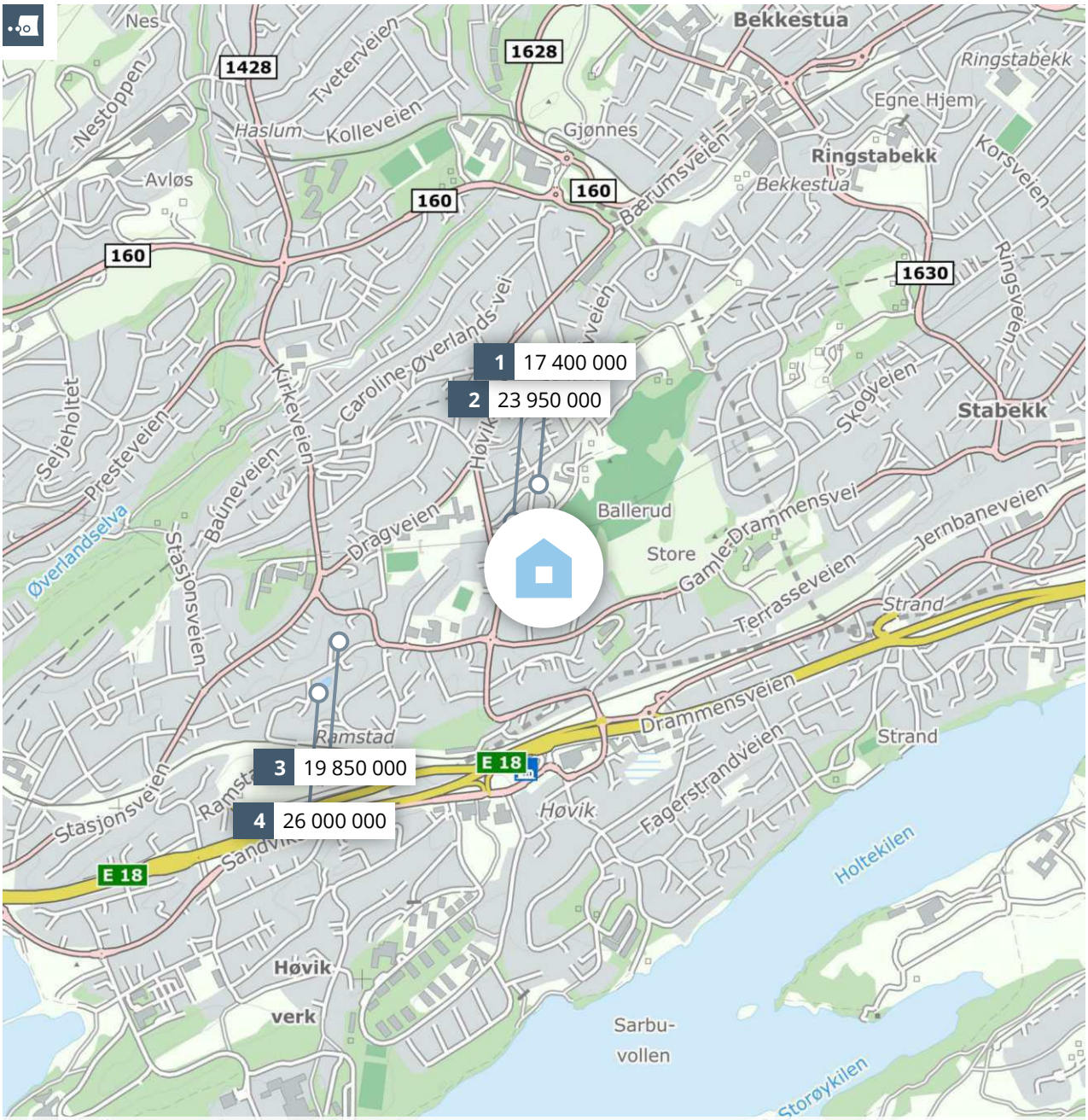
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

GULLBAKKVEIEN 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 30.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steffen Kjølstad.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gullbakkveien 13 B, 1363 HØVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 11 BNR 1720 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 02

Verdivurdert til

20 900 000

-	20 900 000	96 759
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	42 m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt					817 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rektor Hertzbergs vei 12 236 m² 1978 852 m² 3 sov	27.05.2026	13 950 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**73 729**
2 Høvikveien 25 B 279 m² 1933 1 230 m² 7 sov	28.04.2026	23 300 000	**23 950 000**	0	23 950 000	**85 842**
3 Gamle Drammensvei 127 B 227 m² 2017 1 611 m² 5 sov	23.05.2024	18 500 000	**19 850 000**	0	19 850 000	**87 445**
4 Gamle Drammensvei 128 381 m² 1945 3 482 m² 5 sov	05.05.2026	27 500 000	**26 000 000**	0	26 000 000	**68 241**

Velkommen til en svært gjennomført og delikat enebolig fra 2019, beliggende i en rolig og familievennlig blindvei. Her kombineres høy bokvalitet, gjennomtenkte løsninger og flotte uteområder med en attraktiv beliggenhet i et veletablert villaområde.

Eiendommen byr på trygge oppvekstvilkår med nærmest bilfri skole- og barnehagevei, samtidig som du har kort vei til både rekreasjon, servicetilbud og kollektivtransport.

- Delikat og innholdsrik familiebolig fra 2019
- Attraktiv og skjermet beliggenhet i etablert villaområde
- Flat og lettstelt tomt med romslig gårdsplass
- Stor dobbelgarasje på ca. 36 kvm med el-billader og ekstra god lagringsplass
- To stuer, tre soverom, to bad, separat toalett og vaskerom
- Eksklusiv masteravdeling med eget bad, walk-in-garderobe og balkong
- Hybel med egen inngang og leieinntekt på kr 12.900 per måned (per d.d.)
- Gjennomgående høy standard og gode materialvalg

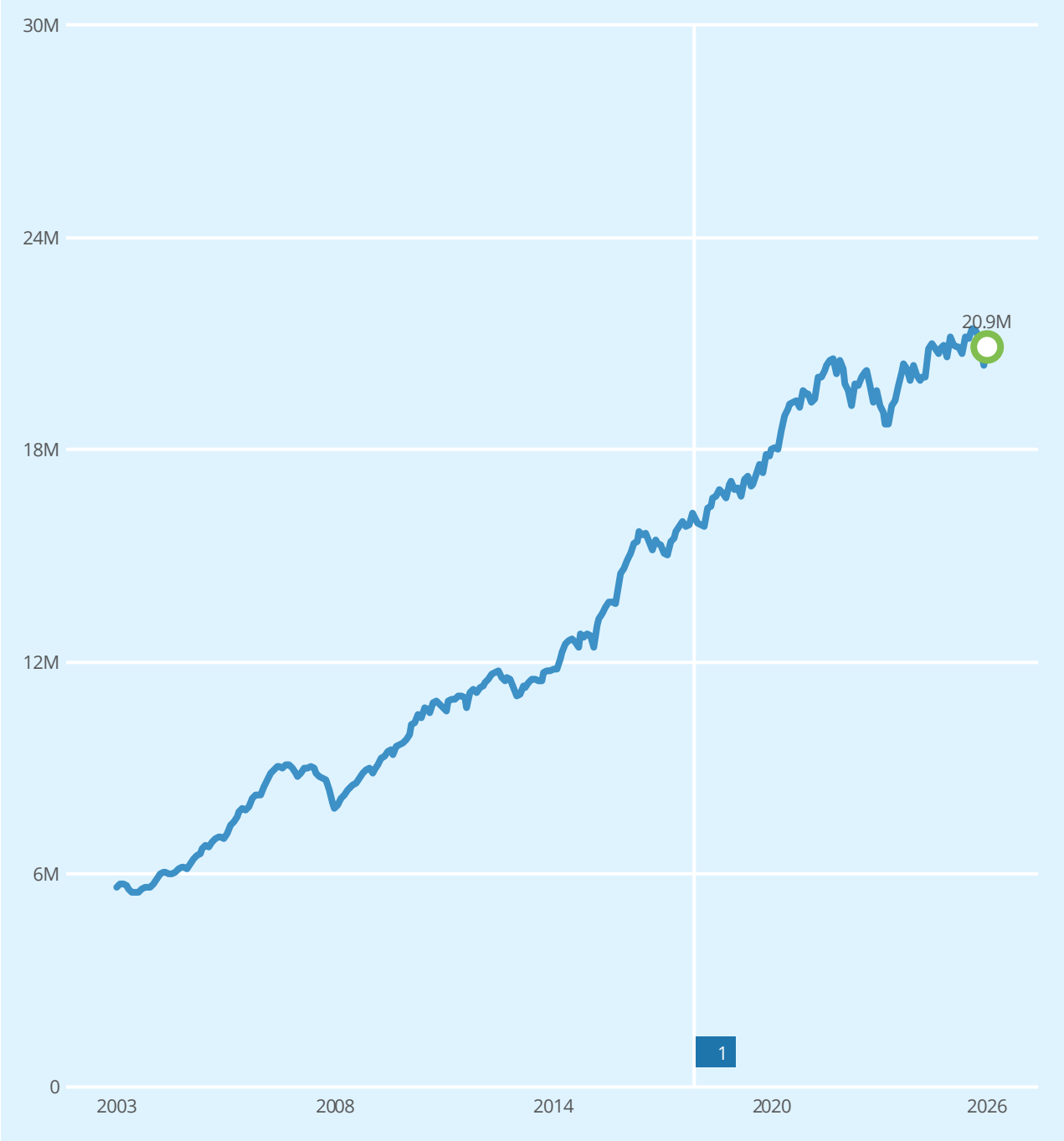
Her bor du i et hyggelig og trygt nabolag med kort vei til flere skoler og barnehager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1363 HØVIK nå

13
eneboliger til salgs

17.9M
17.4M
16 637 000 Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i 1363 HØVIK siste 6 mnd

23
eneboliger solgt

15.9M
15.7M
15 412 000 Prisantydning i snitt
15.3M
15 245 000 Salgspris i snitt
15.1M
14.9M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

96 759 Gullbakkveien 13 B
Totalpris 20 900 000

70 936 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

62 909 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Gullbakkveien 13B , 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 1720

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15882-2305 **Eiendomsverdi ref nr:** RH1198

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

Uavhengig Takstingeniør

takst@thomashaugan.no

970 83 083

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bygningen fremstår med standard hovedsaklig fra byggeåret, samt med diverse oppgraderinger. Noe utbedringer og oppgradering/vedlikeholdsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, vann - og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader o.l.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Pulttak tekket med papptekking. B
Takrenner, nedløp og beslag er av type stål/metall.
Det er pulttak med sperrekonstruksjon.
Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig bordkledning.
Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Malt balkongdør med glassfelt.
Skyvedører med glassfelt.
El. leddport til garasje.
Malte ytterdører.
Balkonger utenfor 2. etasje. Tregulv og glassfelt i rekkverk.
Størrelser på ca 8 kvm og 11 kvm.
Uteplass med støpt dekke, utenfor 1. etasje. Størrelse på ca 28 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med fliser, laminatgulv og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Peis med innsats i stue.
Stålelement pipeløp.
Innvendig tretrapp med tette trinn.
Innvendig bratt tretrapp til hybeldel.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.
Speil med lys og servantskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Vaskerom

Veggoverflater med malte flater.
Malte flater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Utslagskum og opplegg til vaskemaskin.
Hvit innredning.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad 2

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. F
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.
Speil og servantskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad/vaskerom - hybel

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. F
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kvik kjøkkeninnredning i malt utførelse. Høytrykkslaminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/micro/kjøl/oppvaskmaskin.
Oppvaskkum.
Int. avtrekksvifte i platetopp.

Kjøkken › 2. etasje › Stue/kjøkken - hybel
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/kjøl. Oppvaskkum.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Servant og vegghengt-toalett.
Speil og servantskap.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i bod/teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat plassert i utebod.
Varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert støpt sple/platepå antatt fast byggegrunn.
Varierende terrengforhold.
Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

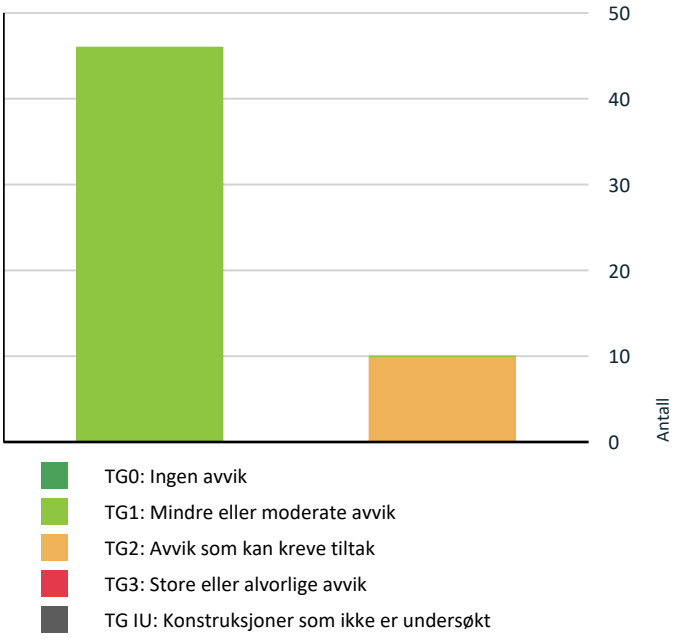
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annen planløsning/utforming.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. . Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og
gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken - hybel > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken - hybel > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på ene vegg i trappeløpet til hybeldel (det er håndløper på ene veggen, men dagens gjeldende krav er at det skal være håndløper på begge sider). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til hybeldel.
- Trappen til hybeldel har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, mtp. separat hybeldel.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard
Normal god standard fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Etablert hybeldel. Utført i egenregi av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Pulttak tekket med papptekking. Besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av type stål/metall.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er pulttak med sperrekonstruksjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig bordkledning.

Det ble stedvis registrert enkelte sprekker i utvendig panelkledning.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse.
Malt balkongdør med glassfelt.
Skyvedører med glassfelt.
El. leddport til garasje.
Malte ytterdører.

Tilstandsrapport



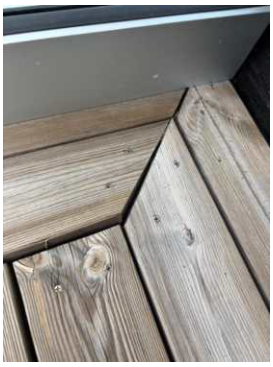
TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

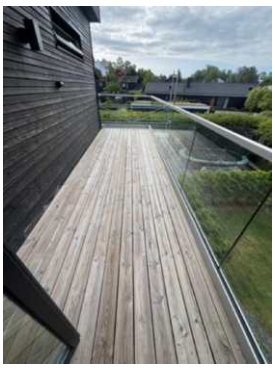
Beskrivelse

Balkonger utenfor 2. etasje. Tregulv og glassfelt i rekkverk.
Størrelser på ca 8 kvm og 11 kvm.

Det ble registrert noe lokal skjevhet på gulvbord.







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Uteplass med støpt dekke, utenfor 1. etasje. Størrelse på ca 28 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med fliser, laminatgulv og parkettgulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lokale skader/riss/sprekker i overflater, i garasjedekke.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Påregnelig med utbedring/tiltak.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.

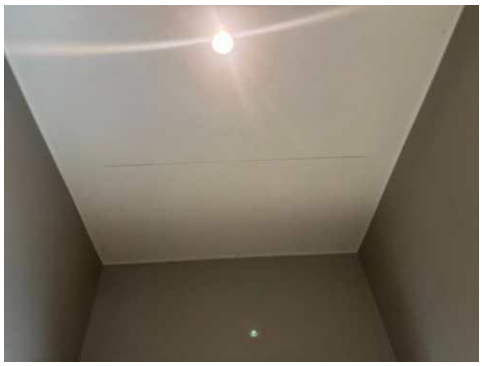
Opprinnelig dør i 2. etasje er blendet mellom hovedel og etablert hybeldel. Kan enkelt re-etableres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i område avmerket med radon-aksomhet 1, dvs. moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Peis med innsats i stue.
Stålelement pipeløp.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig tretrapp med tette trinn.
Innvendig bratt tretrapp til hybeldel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på ene vegg i trappeløpet til hybeldel (det er håndløper på ene veggen, men dagens gjeldende krav er at det skal være håndløper på begge sider). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til hybeldel.
• Trappen til hybeldel har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige malte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.
For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.
Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Derav er det angitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert og funnet i orden.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 25 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.
Speil med lys og servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 %. For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider, i våtrom.

2. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggoverflater med malte flater.
Malte flater i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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







2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin.
Hvit innredning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 %. For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.

Det ble registrert noen små avskalling i flisende (mot fug) i våtsone.







2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert og funnet i orden.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.





2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.
Speil og servantskap.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trappe-rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 %. For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarsklæring på flislegging- og membranarbeider.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater/flater.
Himlingen er malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert og funnet i orden.

Det ble registrert lokalt bom i fliser, i beskjedent omfang. Det ble ikke registrert riss/sprekker i tilstøtende fuger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 37 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning i malt utførelse. Høytrykkslaminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/micro/kjøl/oppvaskmaskin. Oppvaskkum.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

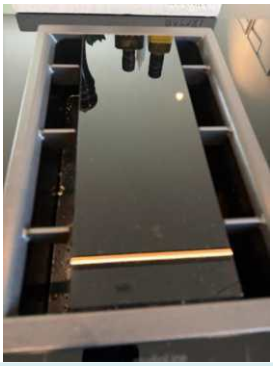
Kjøkkenet har nedfelt kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/kjøl. Oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

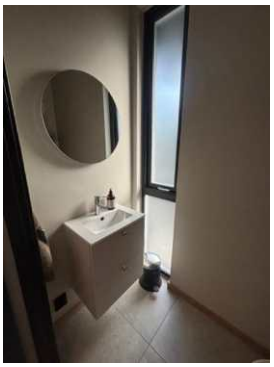
TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og vegghengt-toalett.
Speil og servantskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjesikring/waterguard/lekkasjestopper fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjestopper/waterguard øker risikoen for vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

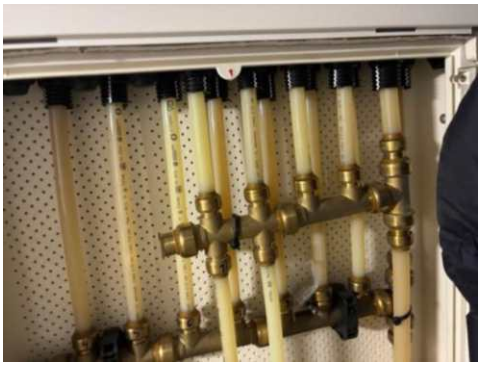


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i bod/teknisk rom.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat plassert i utebod.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk fra ventilasjonsaggregat er ført til garasje. Nevnte er en selvvalgt løsning fra eier for å bruke gjenværende energi/temperatur i luften til å bidra til temperering av garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Vindu i garasje bør være på gløtt ift. avtrekk som er tilført garasje. Det anbefales at det etableres enn permanent løsning etter gjennomgang av fagkyndig ventilasjonsfirma.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert t i 2019.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, mtp. separat hybeldel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert støpt sple/platepå antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er opplyst at det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på støpt plate. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes
grunnmur/såle/plate å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Varierende terrengforhold.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for
å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur/såle/plate.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på ene vegg i trappeløpet til hybeldel (det er håndløper på ene veggen, men dagens gjeldende krav er at det skal være håndløper på begge sider). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til hybeldel.

• Trappen til hybeldel har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, mtp. separat hybeldel.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

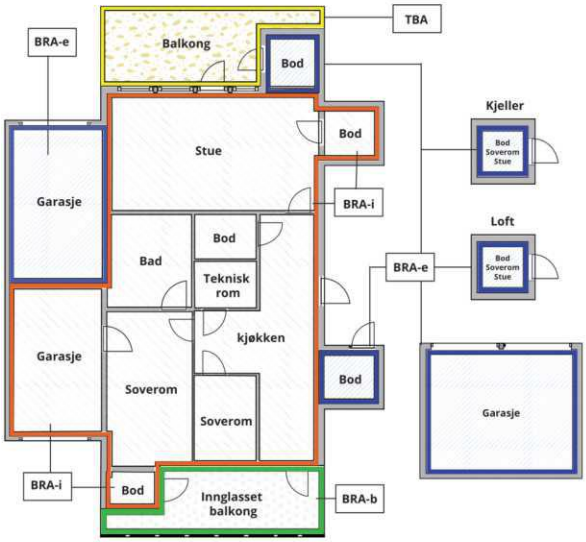
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
1. etasje	87	42		129	28
2. etasje	129			129	19
SUM	**216**	**42**			**47**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré /hall, bod, toalettrom, teknisk rom /bod, stue, kjøkken, omkledningsrom	Garasje, utebod	
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, gang, soverom 3, omkledningsrom, bad, vaskerom, bad 2, stue	Trapperom/gang - hybel, bad/vaskerom - hybel, stue/kjøkken - hybel, alkove - hybel	

Kommentar

Takhøyder i 1. etasje på va 2,71 - 2,72 m.
Takhøyder i 2. etasje på ca 2,38 - 3,0 m. Skrånende tak.

Det presiseres at arealer i hybeldel er medtatt i BRA-i. Opprinnelig dør i 2. etasje, mellom hybel/hoveddel kan enkelt re-etableres ved fjerning av gipsplater, slik at hybeldel blir innlemmet i hoveddel, som inntegnet på byggemeldingstegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Annen planløsning/utforming.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Separat hybeldel er ikke omsøkt eller godkjent som egen utleiedel.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Nils Didrik Walstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	1720		0	817.5 m²	Iflg. EDR	Eiet

Adresse
Gullbakkveien 13B

Hjemmelshaver
Walstad Nils Didrik, Østlie Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt og attraktivt med fine sol- og lysforhold. Kort vei til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, turområder, forretninger m.m.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, plen, busker, beplantning, uteplasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det er etablert hybel i del av 2. etasje, over garasje. Tiltaket er ikke omsøkt, og hybelen er ikke godkjent som separat utleiedel/sekundærleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsirking	21598325			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260461
Addresse	Gullbakkveien 13B		
Postnr.	1363	Sted	HØVIK
Selgers navn	Nina Østlie		
Selgers navn	Nils Didrik Walstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

21598325

Våtrom

Initialer selger:
N Ø
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garantisak Mesterhus. Ny taktekking ifm. utbedring av lufting av takkonstruksjon (våren 2021).

Initialer selger:
N Ø
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mesterhus v/Tre-Tech AS (samme byggmester som oppførte boligen)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt lagt opp noen ekstra stikkontakter i boligen, byttet termostat for varmekabel i hall/entre, lagt varmekabler i inngangsparti hybel, downlights kjøkkeninnredning, ny elbil-lader, lysarmaturer i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

"Samsvarserklæring" tilgjengelig i Boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garanti, bytte av viftemotor for avtrekksvifte

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av viftemotor for tilluftsvifte, utført av eier (VVS-ingeniør/tidl. servicetekniker ventilasjon)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Systemair Oslo (leverandør)

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Areal over garasje/sportsbod leies ut gjennom Utleiemegleren. Pågående leiekontrakt.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel består av de samme rommene som i godkjent byggesøknad med unntak av bod (2. etg.) som er omgjort til trapperom.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N Ø
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Ytterdører: Dører er svarte og kan gå tregt i direkte sollys (ekspandere noe). Hovedinngangsdøren kan derfor på morgenen sommerstid trenge et dytt ved låsing.
Gulv: Deler av TV-stue/gang i 2. etg. er avrettet som garantisak (2021).

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

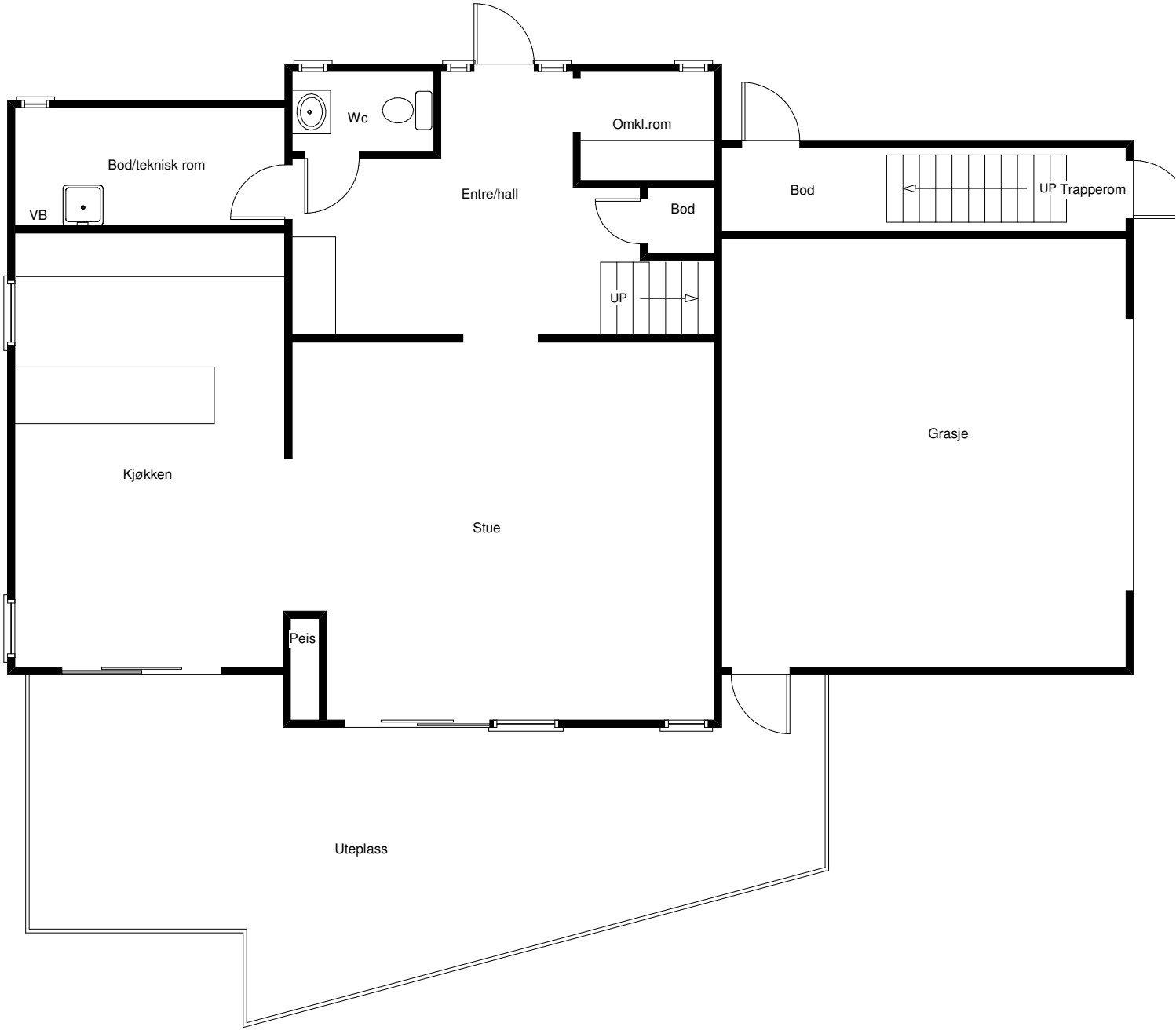
Dato	24.08.2026
Signert av	*Nina Østlie*
Signert av	*Nils Didrik Walstad*

Initialer selger:
N Ø
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gullbakkveien 13 B, 1363 Høvik

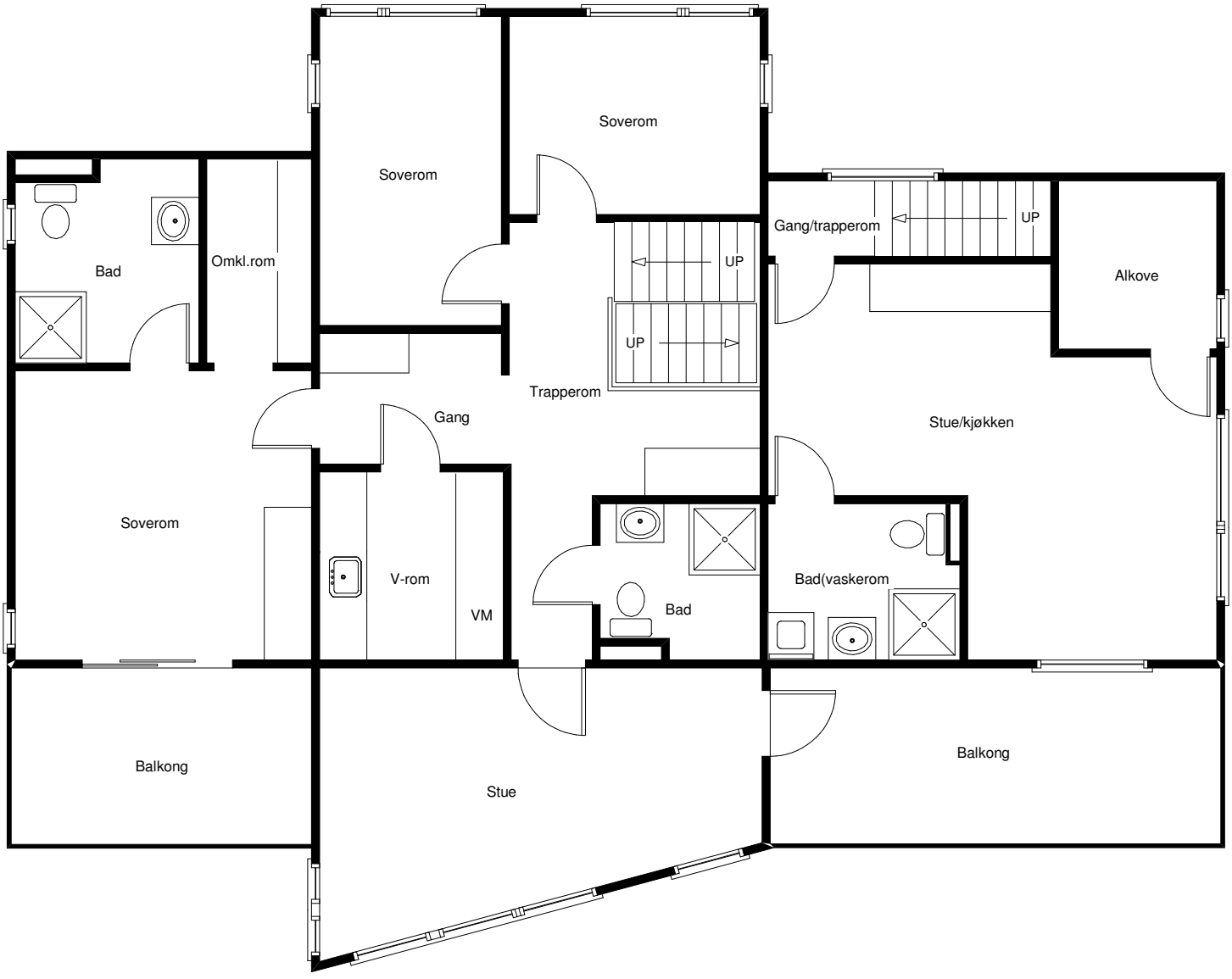
1. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

Gullbakkveien 13 B, 1363 Høvik

2. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1720	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullbakkveien 13B, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

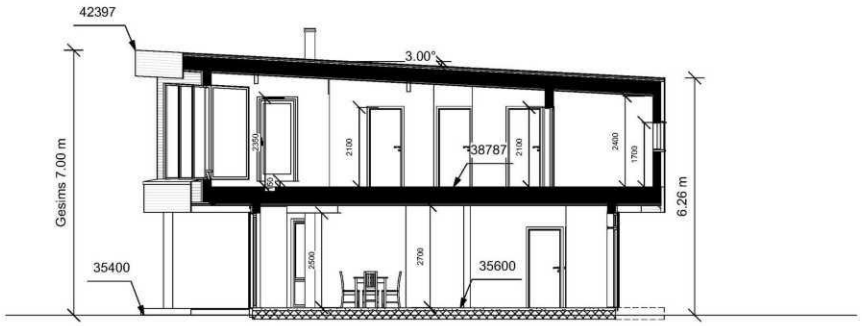
Reguleringsplaner

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** 818 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Snitt A



Snitt B

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

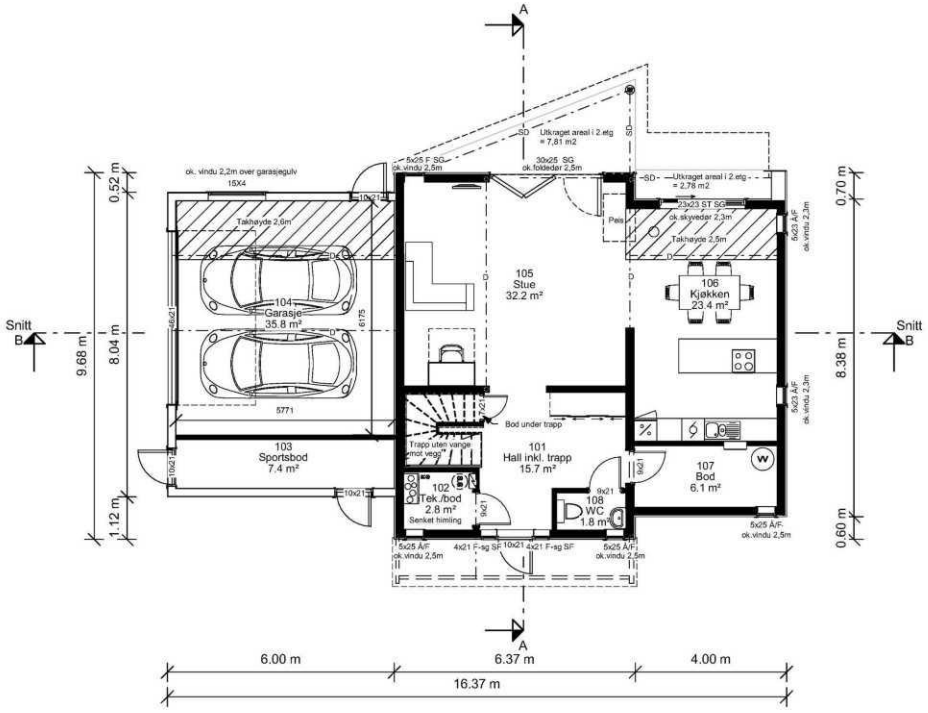
MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Snitt			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 06/01/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 7

© Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
ETG.1	85.4 m²
GARASJE/SP.BOD	43.7 m²
ETG. 2	130.4 m²
	259.6 m²

Areal BYA
162 m²

B	Bærevegg
D	Drager
SD	Synlig drager

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

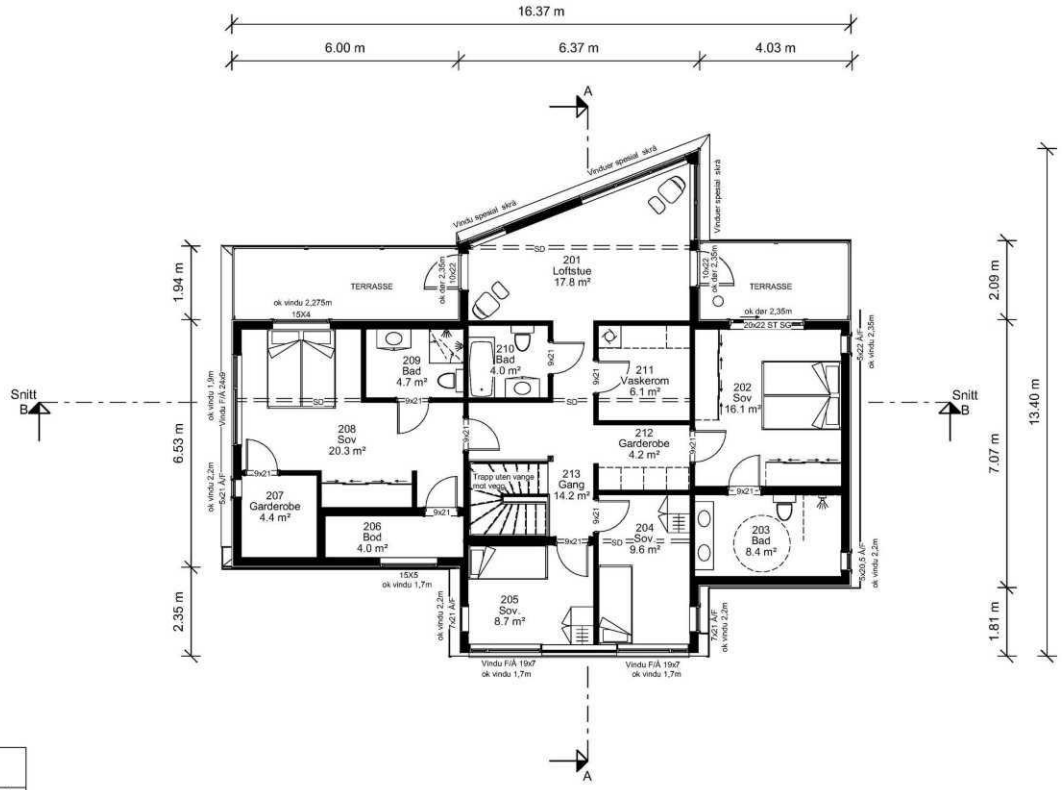
TEGNINGSINNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
1. Etasje	Enebolig	

PROSJEKT:

SIGNATUR 307 - Tilpasset

DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
16/05/18	JFØ	**M18110**	**1**

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
ETG.1	85.4 m²
GARASJE/SP.BOD	43.7 m²
ETG. 2	130.4 m²
	259.6 m²

Areal BYA
162 m²

B	Bærevegg
D	Drager
SD	Synlig drager

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
2. Etasje	Enebolig	

PROSJEKT:

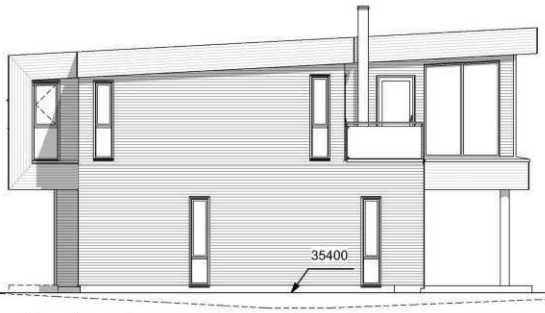
SIGNATUR 307 - Tilpasset

DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
05/18/18	JFØ	**M18110**	**2**

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Fasade øst



Fasade nord

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Fasader øst og nord			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 05/31/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 3

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Fasade vest



Fasade sør

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

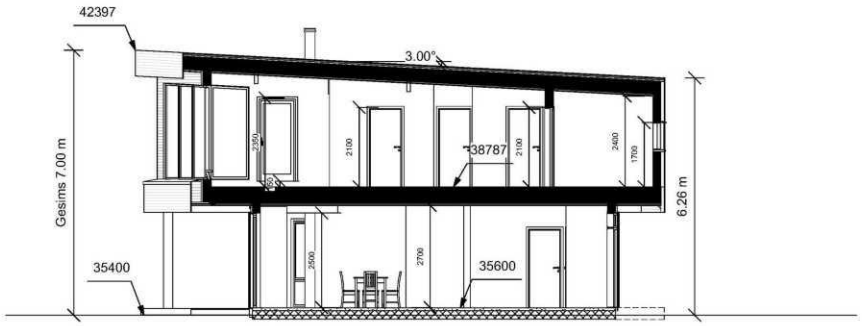
MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Fasader vest og sør			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 05/31/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 4

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Snitt A



Snitt B

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Snitt			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 06/01/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 7

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Fasade vest



Fasade sør

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

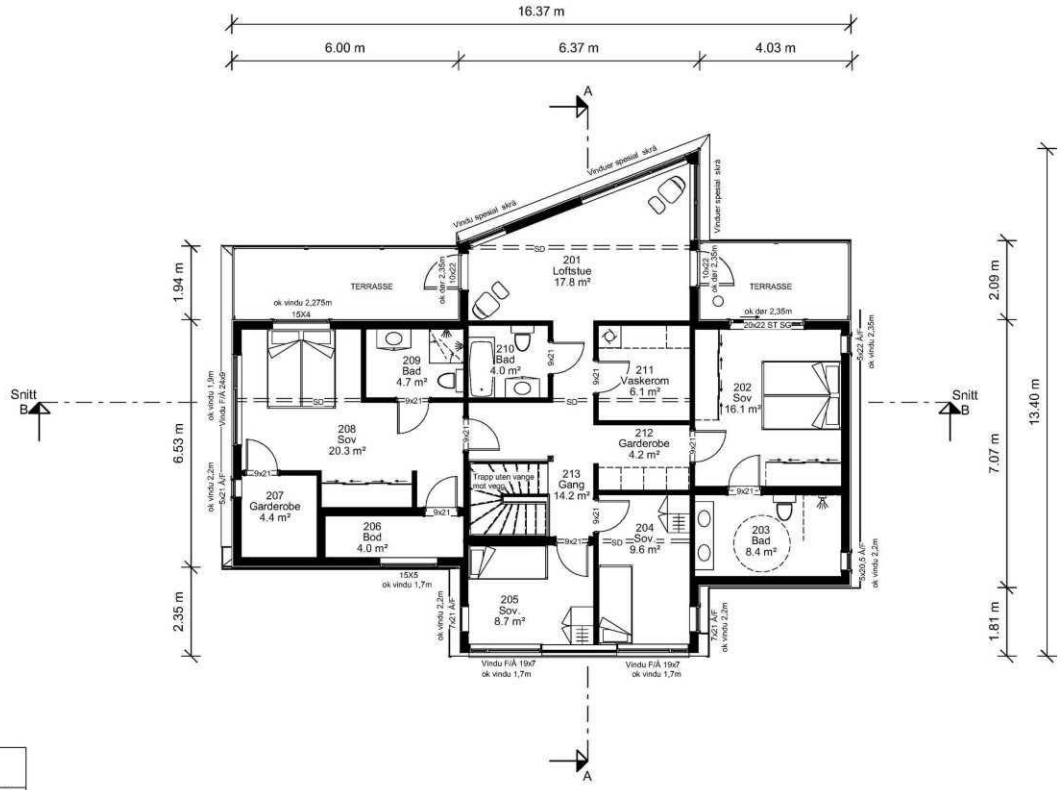
MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Fasader vest og sør			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 05/31/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 4

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
ETG.1	85.4 m²
GARASJE/SP.BOD	43.7 m²
ETG. 2	130.4 m²
	259.6 m²

Areal BYA
162 m²

B	Bærevegg
D	Drager
SD	Synlig drager

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

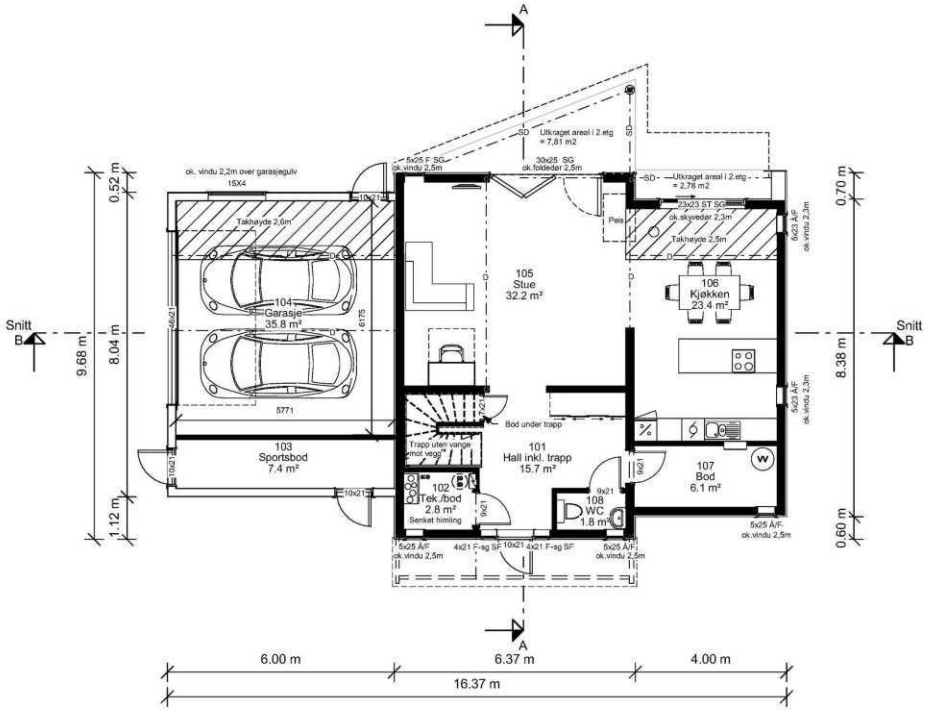
TEGNINGSINNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
2. Etasje	Enebolig	

PROSJEKT:

SIGNATUR 307 - Tilpasset

DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
05/18/18	JFØ	**M18110**	**2**

© Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
ETG.1	85.4 m²
GARASJE/SP.BOD	43.7 m²
ETG. 2	130.4 m²
	259.6 m²

Areal BYA
162 m²

B	Bærevegg
D	Drager
SD	Synlig drager

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
1. Etasje	Enebolig	

PROSJEKT:

SIGNATUR 307 - Tilpasset

DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
16/05/18	JFØ	**M18110**	**1**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Mesterhus Asker Og Bærum As

Rudssletta 90

1351 RUD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/20839 - 20/25850/KIS	10.02.2020

Adresse - Tiltak:	Gullbakkveien 13 B - enebolig
Gnr/Bnr:	11/1720
Tiltakshaver:	Nina Østlie, Nils Didrik Walstad
Ansvarlig søker:	Mesterhus Asker Og Bærum As

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.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ny avkjørsel må være opparbeidet ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler.	V1 i endringstillat.	Forutsatt ivaretatt

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan JpID 19/227023 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/1720
Adresse: Gullbakkveien 13B
Dato: 11.08.2026
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
BYGGESAK

Mesterhus Asker Og Bærum As

Rudssletta 90

1351 RUD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/20839 - 19/155113/AROSEN	09.07.2019

Adresse - Tiltak:	Gullbakkveien 13 B - enebolig
Gnr/Bnr:	11/1720
Tiltakshaver:	Nina Østlie, Nils Didrik Walstad
Ansvarlig søker:	Mesterhus Asker Og Bærum As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket slik som beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **30.10.19**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1720	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullbakkveien 13B, 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	13 203,78 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	11 297,52 kr
Sum	**30 277,62 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
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	260 m2	39.80	1/1	0 %	10 348,39 kr	6 036,53 kr
Avløp etter areal	15%	260 m2	45.26	1/1	0 %	11 768,64 kr	6 865,04 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**27 946,22 kr**	**16 302,01 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.

Bærum kommune

VAledninger

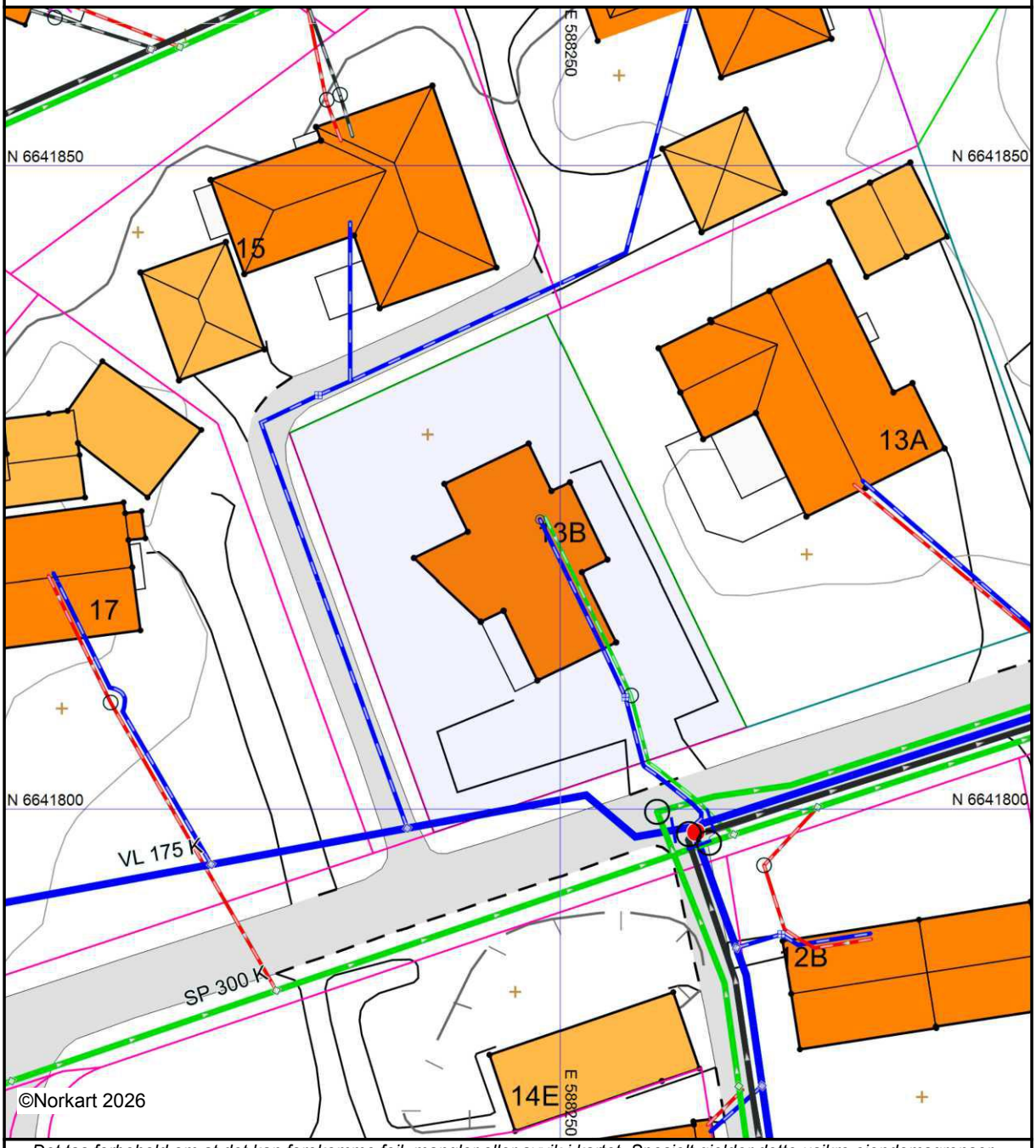
Eiendom: 11/1720
Adresse: Gullbakkveien 13B
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:500

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	1720	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gullbakkveien 13 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					
2018/20839	Gullbakkveien 13 B - enebolig	☑	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.

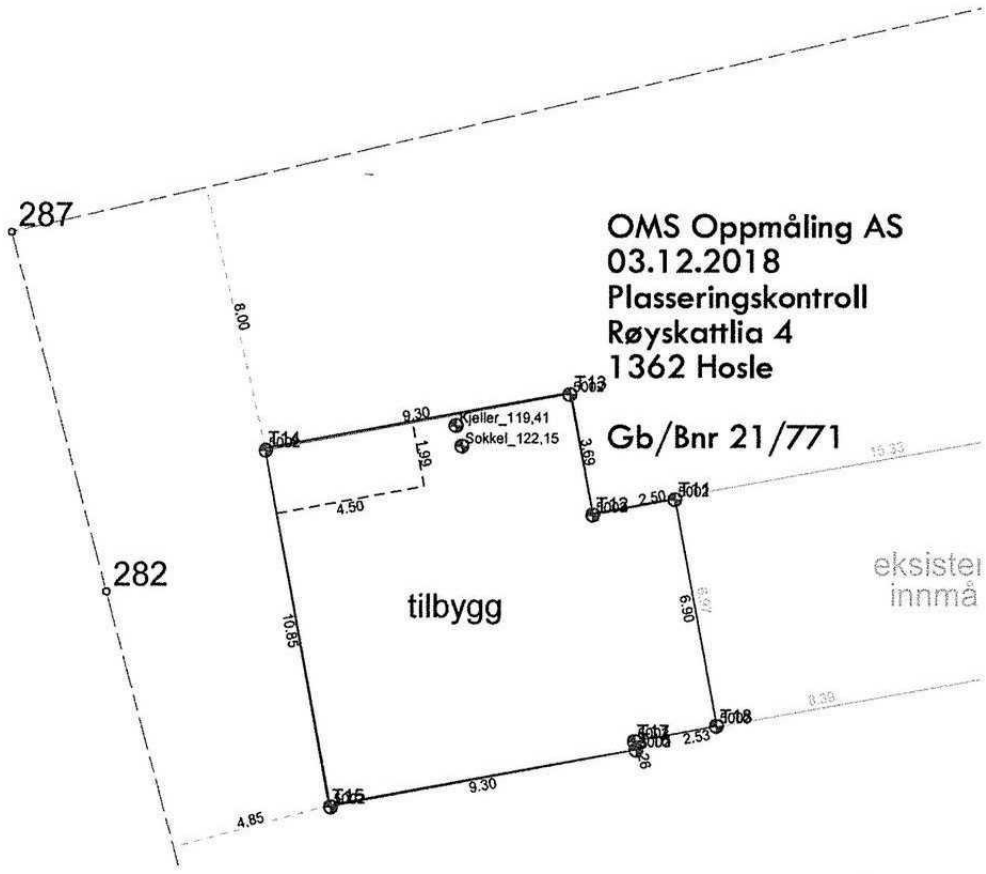
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

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.

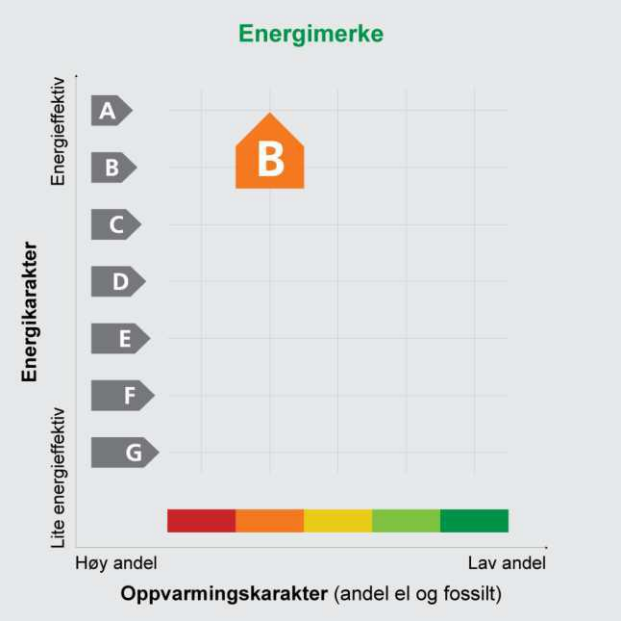
Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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.


287
282
8.00
9.30
1.92
4.50
10.85
4.85
9.30
2.53
6.90
3.68
2.50
15.33
0.38
Kjeller_119,41
Sokkel_122,15
tilbygg
eksistei
innmå
OMS Oppmåling AS
03.12.2018
Plasseringskontroll
Røyskattlia 4
1362 Hosle
Gb/Bnr 21/771

ENERGIATTEST

Adresse	Gullbakkveien 13B
Postnr	1363
Sted	Høvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	1720
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-938993
Dato	11.10.2018



Innmeldt av	NILS DIDRIK WALSTAD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	259,6
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullbakkveien 13B
Postnr/Sted: 1363 Høvik
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.10.2018 12:59:56
Energimerkenummer: A2018-938993
Ansvarlig for energiattesten: Nils Didrik Walstad
Energimerking er utført av: NILS DIDRIK WALSTAD

Gnr: 11
Bnr: 1720
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

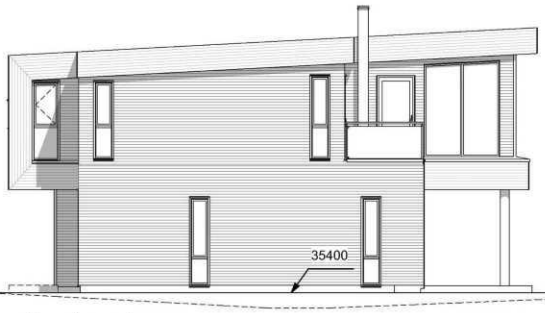
Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



Fasade øst



Fasade nord

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
E	21.06.18	Gjennomgang sjekkliste	JFØ
D	15.06.18	Terreng, div endringer	JFØ
C	12.06.18	Diverse endringer	JFØ
B	01.06.18	Snitt	JFØ
A	31.05.18	Fasader, endringer	JFØ

MESTERHUS

Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:	Nina Østlie og Nils Walstad
ADRESSE:	Gullbakkveien 13, 1363 Høvik
G.nr/B.nr:	11/1720
KOMMUNE:	Bærum

TEGNINGSINNHOLD: Fasader øst og nord			TILTAKSART: Enebolig	MÅL:
PROSJEKT: **SIGNATUR 307 - Tilpasset**				
	DATO: 05/31/18	TEGN: JFØ	PROSJEKT NR: **M18110**	TEGN.NR: 3

Utskriftsdato: 11.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1720	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullbakkveien 13B, 1363 HØVIK								

Avtale 90908322 (Avgiftsadresse: Gullbakkveien 13 B)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	03.01.2023	11.03.2025	Ikke utført	Ikke utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gullbakkveien 13B, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 1720, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260461

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 452 18 292

E-post: steffen.kjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
