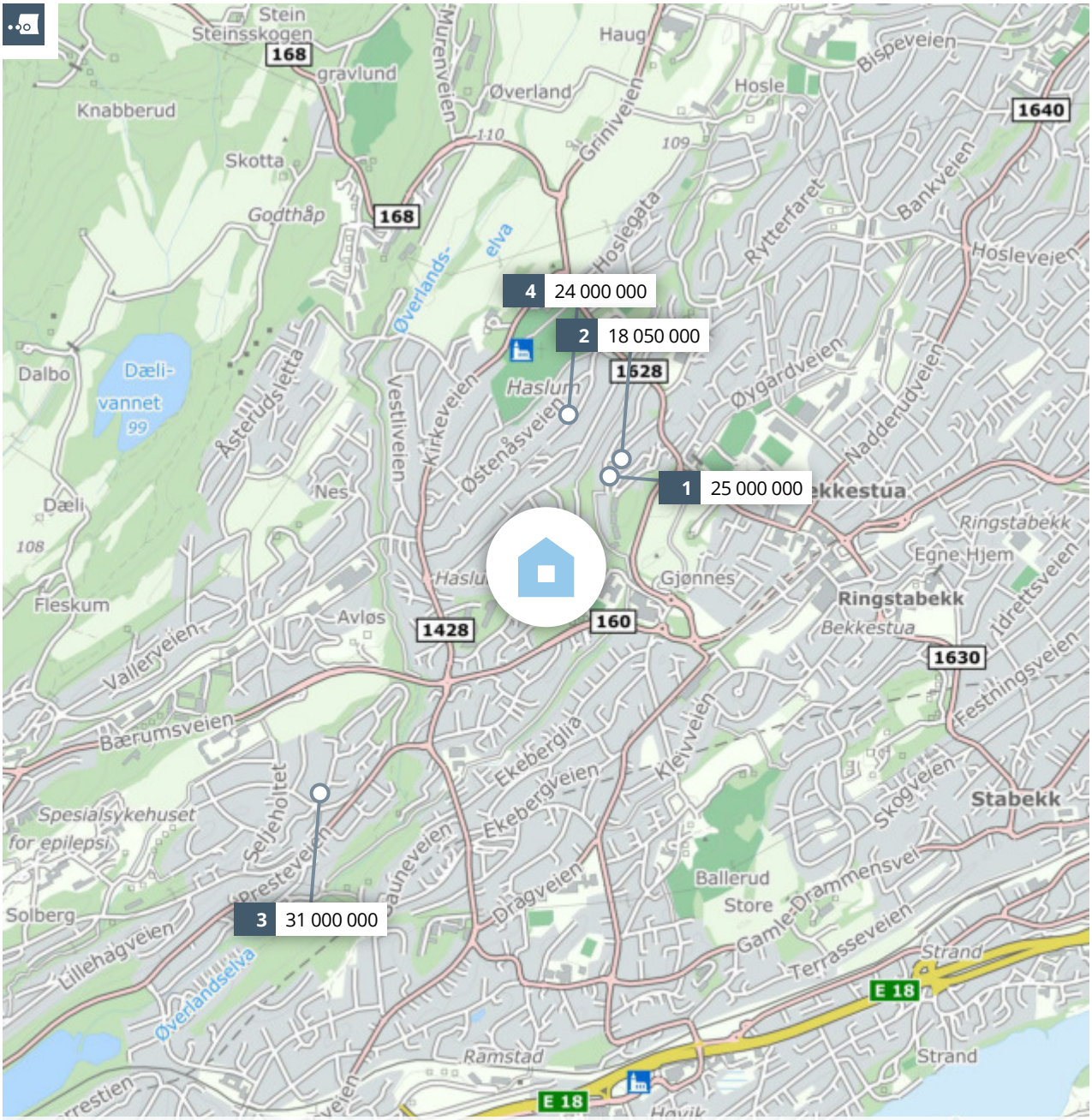
KOLLEVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunale gebyrer
Opplysninger fra kommunen
Ferdigattest
Kommuneplan
Byggetegninger
Kommune-plankart
Løsøre og tilbehør

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KOLLEVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.05.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kolleveien 14, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 1 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 04

Verdivurdert til

22 500 000

-	22 500 000	51 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	438 m²	41 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					1 571 m²	
Byggeår					1917	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Haslums vei 33 359 m² 1979 1 390 m² 6 sov	10.06.2022	23 900 000	**25 000 000**	0	25 000 000	**69 638**
2 Hans Haslums vei 39 283 m² 1987 795 m² 6 sov	31.05.2021	17 800 000	**18 050 000**	0	18 050 000	**63 781**
3 Skogfaret 29 398 m² 1961 2 194 m² 4 sov	12.04.2024	34 000 000	**31 000 000**	0	31 000 000	**77 889**
4 Østenåslia 15 262 m² 1963 1 531 m² 5 sov	15.02.2023	25 900 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**91 603**

En herskapelig stor villa over tre plan beliggende helt usjenert i et barnevennlig og hyggelig villaområde på Haslum. Denne eneboligen på 438 m2 kombinerer klassisk eleganse med moderne standard. Huset er opprinnelig fra 1917 og er senere blitt påbygd og betydelig oppgradert bl.a. med ca. 80 kvm separat masterdel med soverom, walk in garderobe og lekkert flislagt (Fired Earth) bad med tosidig peis som deler soverom og bad.

Her bor du i et svært sentralt og ettertraktet boligområde med nærhet til både natur og byliv.

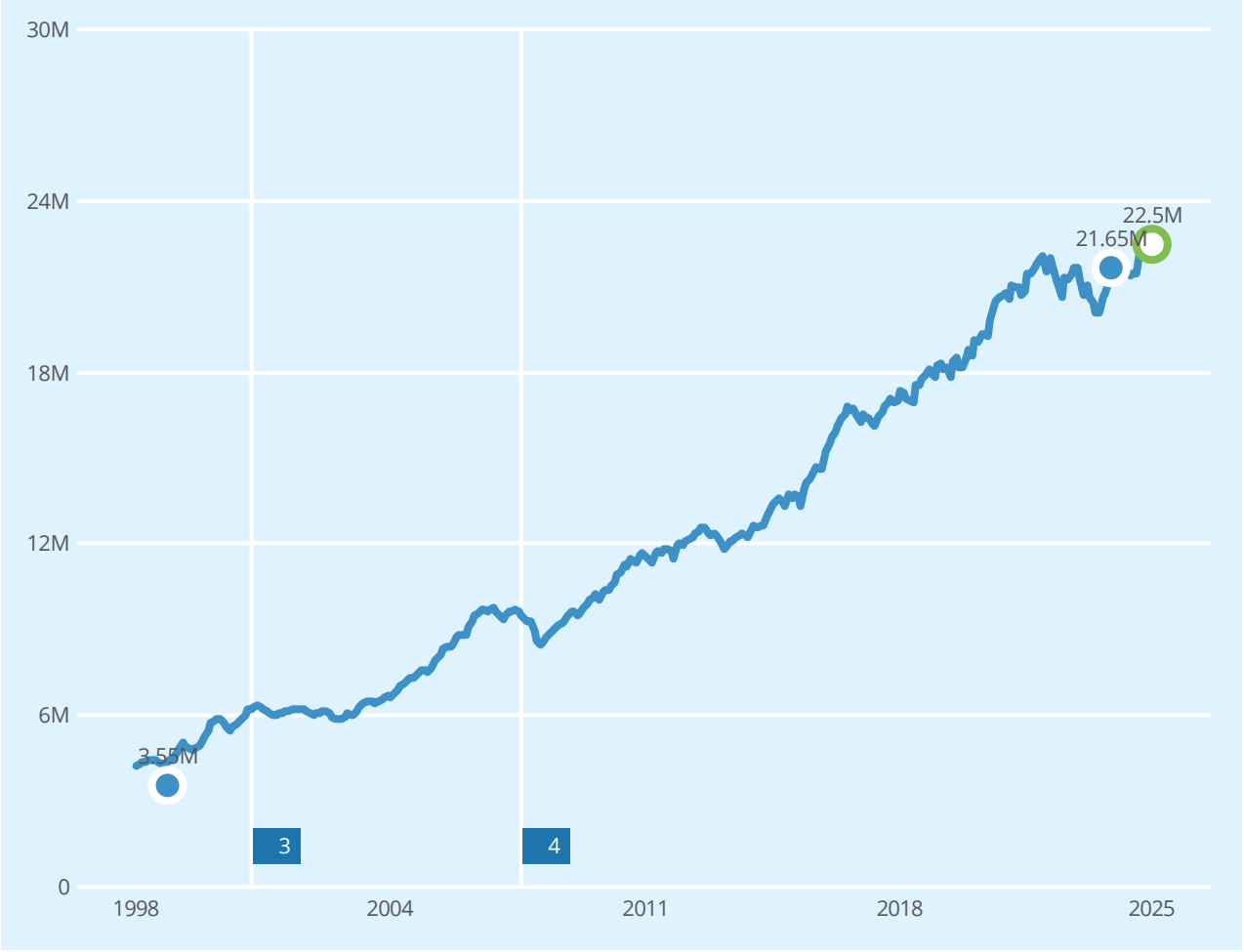
Kort fortalt:
•Eksklusivt Kvänum-kjøkken med stor kjøkkenøy og hvitevarer fra Gaggenau, Miele og La Cornue.
•Frodig tomt på nærmere 1,6 mål.
•Svømmebasseng.
•Dobbelgarasje.
•Tilrettelagt for hybeldel.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig
4 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.09.2023	24.04.2024	24.07.2024	22 900 000	21 650 000	0	21 650 000
08.12.1998		08.12.1998	-	3 550 000	-	3 550 000

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

13
eneboliger til salgs

16.5M
16.1M
15.7M
15 276 000 Prisantydning i snitt
14.9M
14.5M
14.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

14.6M
14.3M
14.0M
13 692 000 Prisantydning i snitt
13 407 000 Salgspris i snitt
13.1M
12.8M

Solgt i snitt i løpet av

112
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 493 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd
61 434 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
51 370 Kolleveien 14 Totalpris 22 500 000

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Kolleveien 14
1344 Haslum

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
25	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 24/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 235
Hjemmelshaver:	Elisif Rokne Mellingen / Kim Lasse Skattebo Dahl
Tomt:	1571 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	202101 - Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1917
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen, dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Hybelen var revet på befaringsdatoen og er dermed ikke vurdert, full gjenoppbygning må forventes. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Boligen ble originalt oppført i 1917 og har i flere omganger blitt endret og bygget på. Det foreligger ikke en komplett oversikt over hvordan bygningsdelene er oppført eller hvilke bygningsdeler som har blitt forandret ved ombygningene. Årstall for utbedringer og endringer, samt generell informasjon om boligen er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshavere. Svømmebassenget og tilhørende terrasse ble i etterkant av befaringen revet og skal bli oppført på nytt i følge hjemmelshaver. Dette medfører at svømmebassenget med tilhørende utstyr og terrassen rundt svømmebassenget ikke er vurdert i rapporten. Området bak garderobeskapene i gangen i 2.etasje var skjult på befaringsdatoen og ble ikke besiktiget. Været på befaringsdatoen var sol/lettskyet og 13-15 grader.
Oppdragsgiver:	Kim Lasse Skattebo Dahl
Tilstede under befaringen:	Kim Lasse Skattebo Dahl
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et skrånende terreng og er planert på fremsiden og baksiden av boligen over flere avsatser. Tomten er generelt pent opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og terrasser, samt et svømmebasseng med tilhørende terrasse rundt.
Asfaltert nedkjøring med varmekabler i hjulspor.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong og siporex(Y-tong). Bærende elementer av betong, siporex, mur, treverk og mulige innslag av stål. Etasjeskillere av trebjelker og betong. Ytterveggene består av en laftet konstruksjon(original laftekasse) og lett bindingsverk.
Taket er bygget opp i en sperrekonstruksjon og i hovedsak tekket med glasert takstein. Vinduer i hovedsak med 3-lags glass. Fasaden er kledd med liggende og stående kledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble vesentlig oppgradert i forbindelse med tilbygg/påbygg i 2001 og 2011. Overflatene i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte overflater har mindre fuktskader etter lekkasjer fra potteplanter og lignende, samt spekker mellom gulvbordene i f eks stuen.
Badet fra 2011 har bemerkninger ved at det er benyttet kledning av heltre på gulvet og dette er i en våtsone. Flere av disse gulvbordene har slått seg og det ble påvist motfall i retning av baderomsdøren. Øvrige bad har bemerkinger vedrørende fallforhold og generell alder på membran/tettesjikt.
Vaskerommet ble oppgradert i 2008 og var tidligere et kjøkken. Dette medfører at det ikke er etablert et sluk på rommet eller en membran.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etasje: 2,25 - 1,99 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,36 m. 3.20 m i omkledningsrommet.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,35 m i gangen. Merk lavere områder hvor det er skråtak.
Sentralstøvsuger.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Alarm.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert i vinrommet.
Varmtvannsberedere er montert i vinrommet og på badet i kjelleren, hhv til øvrig bolig og tilbygget fra 2011.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og i store deler av 1.etasje(unntatt vaskerom og wc), samt i kjellerstuen.
Varmekabler i nedkjøringen til garasjen.
Varmepumper er montert i stuen(1.etg) og i kjellerstuen.
Peisinnsats i stuen og i tilbygget fra 2011.

DOKUMENTKONTROLL:
www.baerum.kommune.no
www.kommunekart.com
www.eiendomsverdi.no
www.ngu.no
www.nve.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.
Arealrapport fra Romly AS.
Tidligere salgsoppgave.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Brystningspanel. Panel. Delvis flislagte vegger på badene. Malt betong.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 3-stavs parkett. Heltre gulv. Flislagt gulv på to bad, entré og kjellerstue. Malt betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2001: Entreen og tilsvarende areal i 2.etasjen ble bygget, samt garasjen.
2001: Bad kjeller.
2001: Utvendig kledning ble skiftet og boligen ble etterisolert.
2001: Bad 2.etasje.
2001/2011: Dreneringen ble utbedret lokalt i forbindelse med relevante utbygninger.
2001/2011: Utskiftning av de fleste vinduene og dørene i boligen.
2008: Ombygning av tidligere kjøkken til vaskerom(1.etg).
2011: TIlbygget med bad, soverom og omkledningsrom ble oppført over garasjen fra 2001.
2011: Ny garasjeport.
2011: Taket ble tekket om.
2011: Kjøkkeninnredning.
2017: Avretting av gulvet i 2.etasje, samt ny parkett og at overflatene i 2.etasje ble pusset opp(soverommene).
2021: Tilsyn av pipeløp og ildsteder.
2020: Terrassen foran boligen.
2024: Montert baderomsvifter på 3 våtrom.
2024: To varmepumper ble montert.
2024: Utbedring av fuktskade i dusjsonen på hovedbad (1.etasje).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	127	41	0	5	55	113
1. Etasje	190	0	0	45	190	0
2. Etasje	80	0	0	2	80	0
SUM BYGNING	397	41	0	52	325	113
SUM BRA	438					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etasje: Kjellerstue, gang, bad, vinrom, trapperom, garasje og to boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, WC, entré, kontor, hall, soverom, omkledningsrom og bad.
2.etasje: Gang, bad, trimrom og fire soverom.

BRA-e:

U.etasje, hybel: Bodareal.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er hentet fra en arealrapport utarbeidet av Romly AS den 13.08.2023 når arealet i boligen ble 3D-scannet.
Ved spørsmål om arealet og eventuelle avvik så henvises det til Romly AS.
Boligen har ikke blitt kontrollmålt av undertegnende i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten.

TBA:
u.etasje:
Sykkelbod: 5,1 kvm.
1.etasje:
Balkong v/bad: 3,6 kvm.
Balkong v/soverom: 1,1 kvm.
Balkong v/omkledningsrom: 4,1 kvm.
Terrasse v/stue: 11,9 kvm.
Terrasse v/spisestue: 24,7 kvm.
2.etasje:
Balkong v/trimrom: 1,8 kvm.

ALH 2.etasje: 27 kvm. Et samlet areal på 27 kvm i 2.etg er ikke måleverdig da arealene har for lav takhøyde, samt at manglende adkomst.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

24/05/2025



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Berggrunnen består av Skifer og Kalkstein i veksling i følge ngu.no.
- Det er ikke påvist forekomster av kvikkleire i umiddelbar nærhet til tomten i følge nve.no.
Det er påvist kvikkleire i et belte fra Nadderud videregående og mot Nadderud stadion.
- Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utført radonmålinger.

Grunnmuren består av betong og Siporex(Y-tong) fra de respektive byggeårene til hovedhuset og tilbyggene.
Enkelte sprekkdannelser forekommer i grunnmuren, da særlig i siporex-blokkene i hybelen.
Fundamentene til boligen er skjult bak/under konstruksjonen og var ikke tilgjengelige.
Det ble ikke påvist deformasjoner på befaringsdatoen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Terrenget rundt boligen er generelt skrånende og har blitt planert av flere avsatser. Terrenget er stedvis ujevnt og det er opparbeidet blomsterbed tett mot grunnmuren. Det anbefales at utvendige områder rundt boligen etterses ved kraftig nedbør i tilfelle regnet ikke renner vekk fra boligen eller at det oppstår ansamlinger.
Aqua-drain er montert foran garasjen og disse må jevnlig renses slik at disse ikke går tett.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen iht TEK.

Det opplyses at dreneringen har blitt lokalt oppgradert i 2001 og 2011, men det må forventes at dette kun omfatter områdene rundt tilbyggene fra de respektive årene. Øvrig drenering har ukjent alder og høy alder må forventes.
Det ble i liten grad påvist knotteplast rundt grunnmuren og om dette har blitt montert så ligger overkanten av knotteplasten under terreng og det kan forekommer innsig av fukt bak denne.
For informasjon om fuktmålinger, se punkt 9.1.3 - Fuktmåling.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer av stablestein, betong og lettklinker.
Rekkverket som er montert på støttemuren ned til innkjøringen er ikke iht krav da åpningene er for store og vil tillate mindre barn å falle igjennom.
Løse skiferheller på støttemuren ved trappen ned til hybelen.
Trappen foran hybelen er ikke sikret med et rekkverk eller en håndløper.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggene i boligen er bestående av laft og bindingsverk med varierende alder og utførelse.
Ytterveggene til hovedboligen ble etterisolert og kledd med ny kledning i 2001 i følge hjemmelshaver.

Sprekk i kledningen som danner en hjørnekasse ble observert. Stedvis flassende maling og sprekker i kledningen ble observert. Stedvise forekomster av svertesopp ble observert rundt vindskier/gesimskasser. Boligen har store overflater som krever vedlikehold og overflatene fremstår generelt med normal slitasje, men mindre avvik forekommer og løpende vedlikehold må forventes.

Det ble påvist lufting av kledningen og at det er montert musebånd ved sporadisk sjekk. Enkelte fasader er ikke tilgjengelig for kontroll av luftingen da det ikke er tilgang pga høyde/avstand.

Merknader: På enkelte steder er det plantet klatreplanter og disse bør holdes nede da de potensielt kan vokse inn bak kledningen og generelt gjøre at kledningen lettere får fuktskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2010 og 2-lags glass fra 2001. Enkelte vinduer med 1+1 uisolert glass.
Flere av vinduene har vannbrett som ikke er beslått med et beslag, dette medfører et hyppigere behov for vedlikehold enn hvis det hadde vært montert et beslag. Stedvise kondensskader på karm. Stedvis utvendig sprekker/slitasje på karm og belistning.
Alle vinduene i 1. og 2.etasje mangler barnesikring.
Et eldre vindu i kjelleren har et skår i glasset.

- Balkongdør med 2-lags glass fra 2001 på trimrommet. Slitasje på karm og utvendig belistning, samt lukkemekanismen er treg.
- Inngangsdør fra 2001 med jevnt over normal slitasje. Overgang mellom utvendig granitthelle og dørterskel er ikke fuget/tildekket i overgangen, mulighet for innsig av fukt.
- Terrassedør med 2-lags glass fra 2001 i stuen. Utvendig slitasje på karm og brystning.
- Terrassedører med 3-lags glass fra 2010 i tilbygget. Enkelte av dørene subber mot karm/terskel og trenger en justering. Terrassedøren ved badet har et løst utvendig håndtak og sprekkdannelser på utvendige flater.
- Terrassedør med 3-lags glass fra 2011 i kjellerstuen. Det mangler et beslag/fuge i overgangen mellom dørterskel og underliggende vegg, samt at døren er hard å lukke.

Døren mellom garasjen og øvrig bolig har ikke en synlig brannklassifisering. Garasjen og tilhørende boder er tilsammen mer enn 50 kvm og det oppstår et krav til sikring mot brann(branncelle) når garasjen er over 50 kvm.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det ble ikke påvist synlige deformasjoner i takkonstruksjonen på befaringsdatoen. Taket er oppført av i-bjelker og K-virke som danner et saltak med ark/takoppløft.
Luftingen av taket går via luftespalter i gesimskassen langs boligen og lufteventiler på gavlveggene. Fluenetting er montert i luftespaltene, men det har oppstått hull på flere steder og det er en risiko for at fugler, gnagere og insekter kan komme inn i konstruksjonen.
Det ble ikke observert fuktskjolder på befaringsdatoen. Merk at gjennomføringer er skjult i rørkasser og kaldtloftet var kun tilgjengelig via loftsluken og ble ikke besiktiget ytterligere pga manglende gangbart gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket ble tekket om i 2011 i følge hjemmelshaver og består av glasert takstein. Taket over spisestuen er båndtekket med alu.zink/zink.
De synlige undertakene er bestående av sutaksplater og rupanel, dette indikerer at undertaket består av forskjellige typer tettesjikt(takpapp/sutaksplater). Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og overgangen mellom de forskjellige taktypene kan ikke kontrolleres.
Det ble ikke observert særlige skader på taksteinene eller unormal slitasje med hensyn til alderen.

Snøfangere er i stor grad montert rundt hele boligen, men mangler på enkelte takflater. Det ble observert manglende snøfangere på en side av garasjen/tilbygget(mot vest) og over soverommet/balkongen fra 2011(mot svømmebasseng). Snøfangere skal være montert hvor det er en risiko for at mennesker og dyr går under taket, dette gjelder i hovedsak rundt hele boligen med unntak av hvor det evt er fysisk avsperret.
Feiestiger er montert opp til begge skorsteinene.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag av alu.zink/zink og emaljert stål.
Frostspreng ble observert i enkelte nedløp, samt hull i nedløpene ved tilbygget.
Nedbør ledes ned i terrenget/dreneringen og stedvis direkte ut på terreng.

Merknader: Nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftet over boligen er tilgjengelig via en loftsluke i gangen i 2.etasje og kaldtloftet ble kun besiktiget fra denne luken.
Det ble ikke observert tegn til fuktskjolder eller skadegjørere på befaringsdatoen.
Synlige raftepapp langs boligen slik at luftespaltene langs kaldtloftet er ivaretatt.

Merknader: Loftsluken sitter ikke helt tett mot himlingen i 2.etasje og dette medfører at det kan forekomme luftlekkasjer med varm og fuktig luft som kan kondensere på undertaket på kaldtloftet. Bedre tetting i lukket stilling anbefales.
Kaldtloftet over tilbygget er ikke tilgjengelig og det anbefales at det etableres en adkomst til arealet slik at dette kan besiktiges.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 2. etasje:
Impregnerte terrassebord montert på tilfarere, med sprekkdannelser i bordene og generell slitasje.
Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og er iht datidens krav til høyde og utforming. Sprekkdannelse har oppstått i søyleføttene og i stenderne til rekkverket.
Det er ikke en overlapp mellom beslaget under dørterskelen og tekkingen på balkongdekket, dette medfører en risiko for at fukt kan trekke inn og under balkongdøren.

Balkong 1.etasje(spisestue):
Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og mellomrommet mellom de stående spilene i rekkverket ble målt til 10,5 cm. Hvis rekkverket ble montert opp i 2011 så skal høyden være 100 cm.
Impregnerte terrassebord på tilfarere og underliggende tekking av sarnafil. Fallet på underliggende tekking kan ikke kontrolleres da den ikke er tilgjengelig. Generelt normal slitasje på overflatene.

Terrasse 1.etasje(soverom):
Rekkverket ble målt til 93 cm og er lavere enn datidens krav til rekkverk på 100cm.
Terrassedekket er inntrukket over garasjen. Underliggende tekking er ikke synlig.
Normal slitasje på overflatene forøvrig.

Balkong 1.etasje(bad):
Balkongen består av en åpen bjelkelagskonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord. Terrassebordene har sprekker i treverket og er generelt værslitt.
Rekkverket ble målt til 100 cm og er iht datidens krav.

Terrasse 1. etasje(stue):
Terrasse med adkomst fra stuen og trapp ned til området bak boligen. Rekkverket ble målt til 95 cm og anses som tilstrekkelig iht datidens krav(oppført før TEK-10). Terrassen er kledd med impregnerte terrassebord med værslitt overflate og sprekker i trekverket. "Til-tak" er montert mellom bjelkene for. bortledning av vann.

Terrasse 1.etasje(spisestue/kontor):
Terrassen ble oppgradert i 2020 og overflatene fremstår med normal slitasje.
Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og skal være 100 cm høyt hvis rekkverket ble oppgradert i 2020 eller generelt ble oppført i 2011.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

Svømmebassenget og tilhørende terrasse ble i etterkant av befaringen revet og skal bli oppført på nytt i følge hjemmelshaver. Dette medfører at svømmebassenget med tilhørende utstyr og terrassen rundt svømmebassenget ikke er vurdert i rapporten.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet i hovedboligen består av teglstein og pipeløpet i tilbygget(2011) er en stålpipe.
Pipeløpet i hovedboligen er ikke synlig på alle 4 sidene og er tildekket av plateprodukter som gjør at eventuelle sprekkdannelser i pipeløpet ikke blir synliggjort.

Peisinnsats i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Peisinnsats mellom badet og soverommet i tilbygget fra 2011. Tilstrekkelig avstand til brennbart. Tilluft til innsatsen via et rør i garasjen.

Sotluker er montert i kjelleretasjen og det ble ikke påvist rennemerker i underkant av disse. En sotluke er malt igjen og medfører at den er litt hard å åpne.

Merknader: Tilsyn ble utført i 2021.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Det ble målt følgende avvik i etasjeskilleren på befaringsdatoen:
Kjeller:
Avvik på mellom 5-10 mm ble målt internt i rommene. Merk at det trapper mellom rommene og etasjen er ikke på en flate.

1.etasje:
- Stue: 10 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
- Omkledningsrom: 10 mm internt.

2.etasje:
- Soverom: 5 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt:
- Trimrom: 7 mm.
- Gang: mindre enn 5 mm.

Trappene mellom etasjene har et rekkverk på 85 cm og er lavere enn datidens krav. Håndløpere er ikke montert. Åpningene i rekkverket er større enn 10 cm og det er en risiko for at mindre barn kan falle igjennom.
Kjellertrappen mangler både rekkverk og håndløpere på vegg. Høyden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn er mindre enn kravet på 2 meter.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Overflatene i kjelleren består av malt betong og slette overflater. Overflatene fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Ingen tegn til flassende maling/puss på befaringsdatoen. På bakgrunn av grunnmurens høye alder så må det forventes at dette kan forekomme, særlig i nedre del mot terreng.
Mindre riss forekommer i overflatene.

En friskluftsventil mangler i boden/vinrommet. Det har blitt boret opp hull i vinduskarmen for at det skal være en viss sirkulasjon av luft, men disse er av generelt liten størrelse.

Merknader: Hybelen er ikke vurdert da hele rommet er revet og må totalrehabiliteres.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Flislagt kjellergulv med generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Ingen tegn til setninger eller unormal bruksslitasje.
Merk at gulvkonstruksjonen er eldre og medfører at f eks isolasjonsmengden er mindre enn dagens krav, samt potensielt manglende radon-og fuktsperre.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hulltagning ble utført i utlektet kjellervegg i trappegangen. Fuktsøk ble utført i tilgjengelig treverk og det ble påvist en vektprosent på 23,1%.
Vektprosenten må ligge under 17% for å unngå at det kan oppstå mugg-og råtedannelse.

Overfladisk fuktsøkt ble utført på veggene som ikke er utlektet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.
Fuktverdier opptil "677" ble målt på et punkt i kjelleren. Øvrige målinger lå i sjiktet mellom "200 og 300".
Fuktverdier på "677" anses som høye verdier. Målinger på mellom "200 til 300" anses som mer normale i en eldre kjeller.

Begrenset med ventiler i kjelleretasjen generelt. Friskluftsventil må forekomme i rom for varig opphold slik at luften kan skiftes ut.

Merknader: Kjellerkonstruksjonen har høy alder og ble oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tiltenkt oppholdsrom under terreng. Dette medfører at det ikke er utført fuktsikring mot terreng og inneklimaet vil kunne oppleves fuktig.

10. Våtrom

10.1 Bad u.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2001 med flislagte vegger i dusjen og øvrige flater med malt puss.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser eller flassende puss. Generell bruksslitasje og elde må forventes da våtrommet har høy alder.

Mekanisk avtrekk via en vifte i ytterveggen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt, samt at karmen og belistningen er av treverk.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Varmekablene var avskrudd på befaringsdatoen og funksjonen er dermed ukjent.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Fallforholdet ble målt til 1:50 internt i dusjen + oppkant. Øvrig baderomsgulv er flatt og lekkasjevann blir ikke ledet til sluket. Risiko for vannansamlinger.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og ikke iht dagens krav og vurderingskriterie i NS3600.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk fra 2001 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke påvist en membran i sluket da denne potensielt er tildekket av slukristen. Det er ikke synlige membranoppkanter langs veggflatene. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av en eventuell membran kan ikke kontrolleres.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk påviste ingen unormale fuktverdier ved søk. Hjemmelshaver opplyser at dusjen ikke benyttes.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad 1.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2011 med flislagt dusjsone og brystning, øvrige flater er malt slette.
Vabler/poser i malingen har oppstått i overgangen mellom vegg/himling over servantene.
Øvrige veggflater fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Sprekk i silikonfugen under toalettskålen. Ved belastning på skålen ble det påvist merkbar bevegelse i veggen og dette tyder på at veggen ikke har en tilstrekkelig fasthet og bør utbedres for å unngå skader i membranen og flisene.

Mekanisk avtrekk er etablert i ytterveggen, samt et naturlig avtrekk over dusjen.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Den naturlige ventilen kan fungere som en tilluftsventil når den mekaniske viften er aktiv. Dette vil medføre et kulderas på vinterstid.

Baderomsdøren og vinduene er i våtsonen til hhv dusjen og badekaret. Vannsøl mot disse feltene må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Karm og belistning består av treverk og er ømfintlig for fukt.

Merknader:

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Baderomsgulvet er bestående i hovedsak av heltre gulvbord, samt fliser i dusjen.
Gulvbordene er montert i en våtsone på badet og er ikke egnet for denne bruken, særlig rundt et badekar. Gulvbordene har vridd seg og dermed tatt skade av den høye luftfuktigheten og påkjenningen som oppstår ved bruk våtrommet.

Fallet i dusjen ble målt til ca 1:50 + oppkant. Fallet internt i sluket anses som tilstrekkelig.
Fallforholdet på øvrig gulv er i hovedsak flatt, men det forekommer et fall i retning av bade-og soveromsdøren.
Oppkanten rundt dusjen er hevet over det øvrige gulvet og dette medfører at lekkasjevann vil bli liggende foran dørene og ikke vil ledes til sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskler, vinduer og andre oppkanter anses som mindre enn 25 mm iht datidens og dagens krav. Det er ikke etablert en oppkant mot soverommet og dette medfører at lekkasjevann kan renne inn på soverommet før det renner ut i f eks sluket ved badekaret eller i dusjen.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk i dusjen og stålsluk ved badekaret, begge fra 2011 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en sveisemembran i sluket ved badekaret. Membranen i rennesluket er tildekket av konstruksjonen og var ikke synlig. Ny membran ble påført på veggene i dusjen i 2024 i forbindelse med en lekkasje.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning har blitt utført på et tidligere tidspunkt og hullet bak dusjen ble gjenbrukt i denne sammenheng. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.
Merk at membranen snart passerer minimum forventet levetid.

10.3 Vaskerom

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 2008 med malte slette vegger.
Innredning og overflater med generelt normal slitasje. En større fuktskjolde forekommer på sokkellisten under vasken.

Naturlig avtrekk via en ventil i ytterveggen. Denne ventilen kan fungere som en friskluftsventil og slippe inn luft hvis det er et undertrykk i boligen. Dette medfører at den fuktige luften på vaskerommet ikke blir ventilert ut.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Gulvbord av heltre på gulvet til vaskerommet og en underliggende eldre linoleums-/korkbelegg.
Oppvarming av rommet ved bruk av en panelovn.
Gulvbord av heltre er ikke anbefalt å benytte på våtrom da de ikke tåler den høye fuktigheten som kan oppstå, ref bad 1.etasje(punkt 10.1.2). På vaskerommet fremstår gulvbordene med normal bruksslitasje og ingen særlige bevegelser har oppstått mtp vridninger.

Det er ikke etablert et sluk på rommet og gulvet har dermed ikke er fall i retning av et utløp, planheten til gulvet ble derfor ikke målt.
Vaskerommet har ikke en membran/tettesjikt og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er ikke-eksisterende.

Merknader:

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet var tidligere et kjøkken og det har ikke blitt etablert et sluk på rommet.
Det er ikke etablert et tettesjikt/membran på vaskerommet.
Dette medfører at lekkasjevann eller bruksvann ikke vil ledes til et sluk og vil gjøre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Et vaskerom er et våtrom og ved etablering av et vaskerom/våtrom så slår det inn krav til blant annet ventilasjon, tetthet/membran, sluk etc.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger vender mot friluft og innredning. Fuktsøk ble utført rundt tilgjengelige koblinger etc og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: For å begrense skadepotensialet ved en lekkasje så kan det monteres en waterguard på vaskerommet, men merk at en waterguard ikke er en godkjent erstatning for et sluk på våtrom.

10.4 Bad 2.etg

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2001 med flislagte vegger/våtsoner og øvrige vegger med panel. Merk at feltet med panel ved badekaret er plassert i våtsonen til badekaret. Panel i en våtsone er ikke anbefalt da det ikke tåler like godt en fuktpåkjenning. Overflatene på badet fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Innmurt badekar uten drensspalte eller et overløp i tilfelle det oppstår en lekkasje fra avløpene under badekaret. Mekanisk avtrekk via egen vifte. Samlet luftespalte for tilluft i underkant av dørbladene til baderomsdørene anses som tilstrekkelig.

Vinduene og baderomsdørene er montert i våtsonen til hhv badekaret og dusjen. Vannsøl mot karmene bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader: Det er montert en stikkontakt med IP-20 i våtsonen til servantene. Krav om IP-44 når stikkontakten er plassert i sone 2 rundt en servant.

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Fallforholdet ble målt til 1:50 + oppkant i dusjen. Stedvis i dusjen er fallforholdet lavere enn 1:50 og ikke iht datidens krav. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm.
Dokumentasjon må fremvises for å bekrefte at høydedifferansen er tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2001

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2001 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket og membranen kan ikke konstateres.
Det ble ikke observert et sluk eller en overgang mellom gulv og avløp i underkant av badekaret.
Overgangen mellom kobberrørene og membran/vegg er ikke tilstrekkelig tettet med en membran i bakkant av servantene.

Det ble benyttet et hull i bakkant av dusjen fra en tidligere befaring. Det ble ikke påvist tegn til unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Kvänum og med benkeplater av heltre og stein, samt flislagt backsplash og profilerte fronter.
To stk kjøkkenvasker med tilstrekkelig vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Kranen på kjøkkenøyen er løs og må strammes.
Ventilator med utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Gassbluss er montert og ventilatoren er montert med en tilstrekkelig avstand(mer enn 65cm).
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke aktuelt da det benyttes gassbluss.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Kranen på kjøkkenøyen er løs og må strammes. Høy bruksslitasje på gulvet foran komfyren.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til de respektive årene.
Det forekommer stedvise avvik i gulvbordene hvor det har oppstått fuktskader etter vanning av potteplanter. Vridninger i gulvbordene har oppstått i stuen og kan stamme fra høy temperatur fra sollys.
Trimrommet har stedvise vabler i tapeten.

Merknader: Boligens overflaten fremstår i stor grad som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Hybelen er ikke vurdert da hele arealet er revet og må totalrehabiliteres.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og kobberrør med varierende alder.
Anlegget er i stor grad skjult inne i veggene og kan ikke besiktiget foruten fordelerskap og tilgjengelige koblinger.
Fordelerskapet i tilbygget er plassert i veggen bak dusjen og er montert med stoppekraner og tilhørende fordelerstammer.
Overløp er etablert og lekkasjevann skal renne ut på badet via en siklemikk(hvitt deksel) på vegg.
Stoppekraner er montert på vinrommet og i kjellerstuen. Disse hadde en tilstrekkelig funksjon på befaringsdatoen.

Det er montert integrerte blandebatterier på badet i 1.etasje og det er etablert siklemikker/overløp fra kranene til servantene, men ikke i til blandebatteriet i dusjen da siklemikken antas å komme fra fordelerskapet.
Dokumentasjon på annen godkjent løsning må fremvises for å lukke avviket.

Avløpene i boligen er i stor grad skjult i konstruksjonen og det ble observert stedvise avløp av PVC og MA(støpejern).
Ukjent i hvilken grad avløpene i boligen er skiftet ut og om bunnledningen har blitt kontrollert.
Kontroll av bunnledningen anbefales på generelt grunnlag hvis dette ikke har blitt utført.

Vegghengt toalett med innebygde sisterner på badene i 1. og 2.etasje.
Det er ikke etablert en drensspalte under toalettet på badet i 2.etasje og det er ukjent hvordan lekkasjevann synliggjøres.
Det vegghengte toalettet på badet i 1.etasje har en siklemikk montert ved siden av toalettet og lekkasjevann skal synliggjøres via denne.
Når det legges vekt på toalettskålen på badet i 1.etasje så er det synlig bevegelse i veggen bak toalettet og dette tyder på at konstruksjonen ikke har en tilstrekkelig fasthet og bør utbedres da det kan oppstå skader på membranen og flisene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen for tilbygget er montert på badet i kjelleren, men er kasset inn og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent strømtilførsel og lekkasjesikring. Tidligere prospekt opplyser at varmtvannsberederen er på 300 liter og fra 2011.

Varmtvannsberederen for øvrig boligen er montert på vinrommet og er en eldre modell med 152 liters kapasitet.
Strømtilførselen er ukjent da denne går bak et reol/inn i veggen.
Berederen er ikke lekkasjesikret da den er montert på et rom uten sluk og ingen waterguard.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2024

Varmepumper(luft-luft) ble montert opp i 2024 og er montert i stuen i 1.etasje og i kjellerstuen.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er ca 15 år. Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre lang levetid og effektivitet.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift via ventiler på våtrommene og WC. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft.
Mekaniske vifter er ettermontert på alle badene.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC i 1.etasje med et vegghengt toalett med innebygget sisterne og enkel servant.
Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen og det er ikke etablert en waterguard på WC for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje.
Naturlig avtrekk via en forholdsvis liten lufteventil, men med merkbart trekk på befaringsdatoen. Luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje med støpt dekke, vegger og himling. Puss har løsnet fra den originale grunnmur mot kjellerstuen.
Svinnsprekker forekommer i betongsålen og dette er svært vanlig at oppstår i forbindelse med herdeprosessen til betongen. Hvis disse øker i omfang så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen.
Elektrisk portåpner og lader for el-bil er montert.

Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen og forventet bruk.

Merknader: Uthuset/hønsehuset i hagen er ikke vurdert, men har generelt svært høy slitasje og omfattende vedlikehold må forventes hvis uthuset skal benyttes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble fremvist samsvarserklæring for arbeider som har blitt utført av dagens eiere, men ikke fra tidligere eiere av boligen. Det opplyses at anlegget i boligen har i stor grad blitt oppgradert i 2001 og 2011. I 2011 ble det montert et KNX-anlegg på kjøkken, spisestue og i tilbygget.
Det ble observert flere punkter som mangler et deksel og ledningene er synlige.
Det er ledninger inne i fordelerskapet(2011) som er koblet sammen med elektrikerteip og bør etterses hvis disse er strømførende.
Halogenpærer ble observert og utskiftning til LED anbefales.

Automatiske sikringer med 80 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det anbefales at listene renskrives.
Sekundære sikringsskapet er montert i garasjen og i hybelen(frakoblet, ikke besiktiget).

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og mangler.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger svært mange byggetegninger på www.baerum.kommune.no og huset har blitt bygd på/endret ved flere anledninger siden boligen ble oppført i 1917.
Flere av tegningene er ikke dekkende over hele boligen eller av lav kvalitet.
Ved gjennomgang av byggetegningene er det lagt til grunn byggesaken i forbindelse med oppføringen av tilbygget i 2011. Øvrige sett med tegninger er delvise og enkelte har lav kvalitet.

Byggetegningene fra 2011 samsvarer med hva som har blitt oppført på tilbygget. Øvrig bolig har avvik fra hva som er tegnet og dagens bruk.
Ferdigattest for tilbygget foreligger og er datert 06.12.2011.
Øvrige ferdigattester er ikke observert/kontrollert.

Kjeller:
Badet er originalt godkjent som en bod.
Innvendig vegg i trapperommet har blitt flyttet slik at hybelen er økt i størrelse. Hybelen er forøvrig oppført som hobbyrom, bod, Bad og badstue.

1.etasje:
Lettvegg er oppført mellom kjøkkenet og kontoret.

2.etasje:
Deler av gangen er oppført som et soverom, men er idag et kneloft og det montert opp garderobeskap.
Dagens bad er oppført som tre separate rom som er dusjrom, WC og innredet rom, samt en gang i mellom rommene.
Trimrommet med balkong og oppført som soverom.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider av tidligere eiere av boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at boligens rom og arealer sendes til Bærum kommune slik at bruken av rommene i huset er godkjent og eventuelle bruksendringer av rom blir foretatt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Enkelte sprekkdannelser forekommer i grunnmuren, da særlig i siporex-blokkene i hybelen. I forbindelse med oppbygning av hybelen anbefales det at grunnmuren etterses i tilfelle det er svakheter i forbindelse med sprekkene i blokkene. Grunnmuren fra 1917 og tilbygg av hybel har høy alder og avvik fra dagens krav/byggeskikk må dermed forventes.
1.3	Drenering
	Dreneringen har generelt sett passert forventet levetid og utskiftning anbefales. Terrenget rundt boligen er stedvis ujevnt og det kan forekomme vannansamlinger. Ettersyn av innvendig grunnmur og terrenget rundt boligen anbefales ved kraftig eller vedvarende nedbør for å observere om det oppstår forandringer og om det er nødvendig med tiltak.
1.4	Støttemurer
	Rekkverket som er montert på støttemuren ned til innkjøringen er ikke iht krav da åpningene er for store og vil tillate mindre barn å falle igjennom. Løse skiferheller på støttemuren ved trappen ned til hybelen. Trappen foran hybelen er ikke sikret med et rekkverk eller en håndløper.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Alle vinduene i 1. og 2.etasje mangler barnesikring. Det er krav om barnesikring når vinduet er mer enn 3,3 meter over bakkenivå. Et eldre vindu i kjelleren har et skår i glasset. Døren mellom garasjen og øvrig bolig har ikke en synlig brannklassifisering. Garasjen og tilhørende boder er tilsammen mer enn 50 kvm og det oppstår et krav til sikring mot brann(branncelle) når garasjen er over 50 kvm. Dokumentasjon som bekrefter at døren har B-30 eller EI30 brannklassifisering må innhentes. Stedvise kondensskader på karm. Stedvis utvendig sprekker/slitasje på karm og belistning. Justeringer og vedlikehold av terrassedørene anbefales for å unngå at levetiden forkortes. Løpende vedlikehold av vinduer og dører anbefales. Vinduer med 1+1 uisolerte glass har passert forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Fluenetting er montert i luftespaltene rundt boligen, men det har oppstått hull på flere steder og det er en risiko for at fugler, gnagere og insekter kan komme inn i konstruksjonen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Frostspreng i nedløp ble observert. Hull i et nedløp ved tilbygget(bad) ble observert. Løpende utskiftning av skadede nedløp anbefales fur å unngå skader på bakenforliggende kledning.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Det er ikke en overlapp mellom beslaget under dørterskelen og tekkingen på balkongdekket i 2.etasje, dette medfører en risiko for at fukt kan trekke inn og under balkongdøren. Sprekkdannelse har oppstått i søyleføttene og i stenderne til rekkverket på balkongen i 2.etasje. Rekkverket til balkongen i 1.etasje(spisestue) ble målt til 90 cm høyt og mellomrommet mellom de stående spilene i rekkverket ble målt til 10,5 cm. Hvis rekkverket ble montert opp i 2011 så skal høyden være 100 cm. Avstanden mellom spilene i rekkverket skal ikke være mer enn 10 cm. Rekkverket til terrassen i 1.etasje(soverom) har en målt høyde på 93 cm og høyden er lavere enn kravet i TEK-10 som var gjeldene når tilbygget ble oppført. Rekkverket må heves til 100 cm for å være iht krav. Terrassen i 1.etasje med adkomst fra stuen har generell slitasje på overflatene og det forekommer sprekkdannelser i treverket. Vedlikehold anbefales. Rekkverket til terrassen i 1.etasje(spisestue/kontor) ble målt til 90 cm og skal være 100 cm høyt hvis rekkverket ble oppgradert i 2020 eller ble oppført i 2011.
7.1	Piper og ildsteder
	Pipeløpet i hovedboligen er ikke synlig på alle 4 sidene og er tildekket av plateprodukter som gjør at eventuelle sprekkdannelser i pipeløpet ikke blir synliggjort.
8.1	Etasjeskillere
	Det ble målt avvik som var større enn 15 mm og overstiger dermed toleransekravene som er satt i NS3600. Ved ønske om et plant gulv kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse. Kjellertrappen mangler et rekkverk og en håndløper på vegg. Høyden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn er mindre enn kravet på 2 meter. Trappen opp til 2.etasje mangler en håndløper på vegg og rekkverket ble målt til 85 cm høyt, hvor kravet er 90 cm. Rekkverk og håndløpere er ikke iht krav/forskrift.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	En større ventil anbefales i vinrommet/boden. Stedvise riss forekommer på overflatene.
10.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Øvrig baderomsgulv er flatt og lekkasjevann blir ikke ledet til sluket. Risiko for vannansamlinger. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og ikke iht dagens krav og vurderingskriterie i NS3600.
10.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan dermed ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. På bakgrunn av at badet ble oppført i 2001 så kan det være en mulighet for at det ikke er etablert en membran på gulvet da dette tidligere var en vanlig praksis på baderomsgulv som vender mot terreng. Membranens generelle alder vil medføre at bygningsdelen har passert forventet levetid og en utskiftning av badets tettesjikt anbefales.
10.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Sprekk i silikonfugen under toalettskålen. Ved belastning på skålen ble det påvist merkbar bevegelse i veggen og dette tyder på at veggen ikke har en tilstrekkelig fasthet og bør utbedres for å unngå skader i membranen og flisene. Vabler/poser i malingen har oppstått i overgangen mellom vegg/himling over servantene. Baderomsdøren og vinduene er i våtsonen til hhv dusjen og badekaret. Vannsøl mot disse feltene må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Karm og belistning består av treverk og er ømfintlig for fukt. Den naturlige ventilen kan fungere som en tilluftsventil når den mekaniske viften er aktiv. Dette vil medføre et kulderas på vinterstid.
10.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke etablert membranoppkanter mot glassveggene som vender mot soverommet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk via en ventil i ytterveggen. Denne ventilen kan fungere som en friskluftsventil og slippe inn luft hvis det er et undertrykk i boligen. Dette medfører at den fuktige luften på vaskerommet ikke blir ventilert ut.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Vaskerommet har ikke en membran/tettesjikt og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er ikke-eksisterende. Gulvbord av heltre er ikke anbefalt å benytte på våtrom da de ikke tåler den høye fuktigheten som kan oppstå, ref bad 1.etasje(punkt 10.1.2). Ref punkt 10.1.2 så vurderes gulvet på vaskerommet til TG 2 da gulvet ikke har skader, i motsetning til gulvet på badet i 1.etasje.
10.4.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Stedvis i dusjen er fallforholdet lavere enn 1:50 og ikke iht datidens krav. Kravet er at fallforholdet i dusjen skal være 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm. Dokumentasjon må fremvises for å bekrefte at høydedifferansen er tilstrekkelig.
10.4.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Overgangen mellom kobberrørene og membran/vegg er ikke tilstrekkelig tettet med en membran i bakkant av servantene. Gjennomføringene forekommer i våtsonen til servanten og skal være tettet med en mansjett for å sikre at tettheten til membranen er ivaretatt. Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Kranen på kjøkkenøyen er løs og må strammes for å unngå at vann trekker inn/ned i underliggende skapstamme.
12.1	Andre rom
	Det forekommer stedvise avvik i gulvbordene hvor det har oppstått fuktskader etter vanning av potteplanter. Vridninger i gulvbordene har oppstått i stuen og kan stamme fra høy temperatur fra sollys. Høy bruksslitasje på gulvet foran komfyren.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Når det legges vekt på toalettskålen på badet i 1.etasje så er det synlig bevegelse i veggen bak toalettet og dette tyder på at konstruksjonen ikke har en tilstrekkelig fasthet og bør utbedres da det kan oppstå skader på membranen og flisene. Det er ikke etablert en drensspalte under toalettet på badet i 2.etasje og det er ukjent hvordan lekkasjevann synliggjøres. Dokumentasjon på en annen godkjent løsning foreligger ikke. Det integrerte blandebatteriet i dusjen har en ukjent lekkasjesikring da siklemikken i dusjen antas å komme fra fordelerskapet. Dokumentasjon på annen godkjent løsning må fremvises for å lukke avviket, evt dokumentasjon på at både fordelerskapet og blandebatteriet er lekkasjesikret iht krav. Kobberrørene i boligen kan forventes å være fra ca 2001 og potensielt tidligere. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved anledning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen på badet i kjelleren må få bedre tilgang slik at denne kan besiktiges. Varmtvannsberederen på vinrommet må lekkasjesikres med en waterguard eller lignende da det ikke er et sluk på rommet. Varmtvannsberederen(den eldste) på vinrommet har passert forventet levetid og utskiftning anbefales. Ukjent strømtilførsel, men fast tilkobling anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Utskiftning til et mekanisk avtrekk på alle våtrom og sanitær anbefales.
13.6	Toalettrom
	Naturlig avtrekk på WC, montering av en mekanisk vifte anbefales. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen og det er ikke etablert en waterguard på WC for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det ble observert manglende snøfangere på en side av garasjen/tilbygget mot vest og over soverommet/balkongen fra 2011(mot svømmebasseng). Snøfangere skal være montert hvor det er en risiko for at mennesker og dyr går under taket, dette gjelder i hovedsak rundt hele boligen med unntak av hvis det er områder som er fysisk avsperret for ferdsel under taket. Snøfangere må monteres på alle takflatene på taket for å kunne lukke avviket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble påvist en vektprosent på 23,1% i utlektet kjellervegg i trapperommet og dette tilsier at det er en risiko for mugg-og råtedannelse i utlektet vegg. Fuktsøk på øvrige flater hvor grunnmuren er synlig ga utslag opp til "677" i en skala på mellom 0-999. Verdiene lå i stor grad mellom "200 til 300", som er mer normale verdier i en eldre kjellerkonstruksjon. Fuktverdiene som ble målt i utlektet vegg tilsier at det forekommer et innsig fukt eller et kapillært oppsug via betongsålen/grunnmuren. På kort sikt anbefales det at en utlektede veggen i trapperommet fjernes, slik at grunnmuren blir synliggjort. Hvis det forekommer saltutslag og skjolder på overflatene så tyder dette på at dreneringen må utbedres. Prisestimatet omfatter ny drenering og fjerning av utlektet vegg i trapperommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	- Fallforholdet på øvrig gulv er i hovedsak flatt, men det forekommer et fall i retning av bade-og soveromsdøren. Oppkanten rundt dusjen er hevet over det øvrige gulvet og dette medfører at lekkasjevann vil bli liggende foran dørene og ikke vil ledes til sluket. Utbedring av fallforholdet anbefales i sammenheng med at det blir lagt fliser på gulvet. - Gulvbordene er montert i en våtsone på badet og er ikke egnet for denne bruken, særlig rundt et badekar. Gulvbordene har vridd seg og dermed tatt skade av den høye luftfuktigheten og påkjenningen som oppstår ved bruk våtrommet. Utskiftning til fliser anbefales ved videre bruk av våtrommet. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskler, vinduer og andre oppkanter anses som mindre enn 25 mm iht datidens og dagens krav. Det er ikke etablert en oppkant mot soverommet og dette medfører at lekkasjevann kan renne inn på soverommet før det renner ut i f eks sluket ved badekaret eller i dusjen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke etablert et sluk eller en membran på våtrommet. Dette medfører at lekkasjevann vil kunne trekke inn i tilstøtende konstruksjoner. Et vaskerom er et våtrom og ved etablering av et vaskerom/våtrom så slår det inn krav til blant annet ventilasjon, tetthet/membran, sluk etc. Prisestimatet inkluderer etablering av et sluk og en tilstrekkelig membran på gulv og vegger. Øvrige bygningsdeler som blir påvirket som f eks overflater, innredning etc er ikke medtatt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250193

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Lasse Skattebo Dahl	Elisif Rokne Mellingen

Gateadresse
Kolleveien 14

Poststed	Postnr
Haslum	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33578605

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250193

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: kobling av lampe bad, kobling av baderomsvifter alle 3 bad, nye spotter bad i 2 etasje.

Arbeid utført av: Fjellelektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ladeboks i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: avretting dører, utskifting av bord terrasse, div. vedlikehold

Arbeid utført av: T. Skaar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250193

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ved salg 2024

Filer

kolleveien 14 salgsoppgave 140424.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250193

Tilleggskommentar

Forrige eier erstattet membran på hovedbad etter påvist vannlekasje. membranen ble lagt i 2024.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250193

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Lasse Dahl	ea76d100d156c3d3e91537cc739a8401716571b4	28.04.2025 11:58:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisif Mellingen	bfca55b17d3f700e16497382da901045ecb3976c	27.04.2025 17:08:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

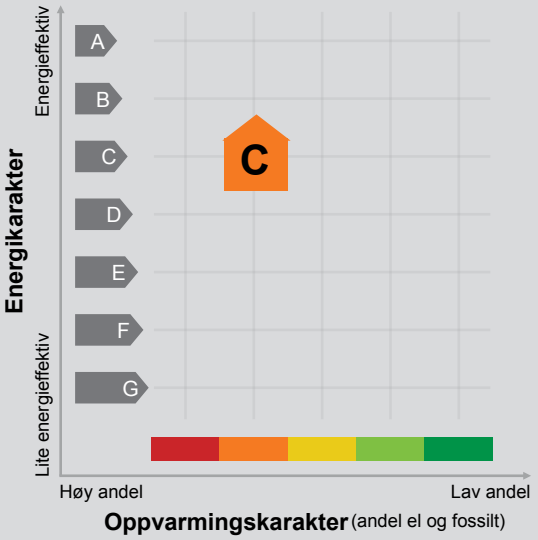
Document reference: 6250193

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kolleveien 14
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6682677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	115df8b2-2278-499e-891d-96d0af8a1a10
Dato	25.08.2023



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	438
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Kolleveien 14
Postnummer: 1344
Sted: HASLUM
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 25.08.2023 11:46:29
Energimerkenummer: 115df8b2-2278-499e-891d-96d0af8a1a10

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 235
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6682677

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 31.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolleveien 14, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	16 721,27 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	13 505,63 kr
Sum	**34 904,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	343 m2	45,26 kr	1/1	0 %	15 525,04 kr	2 587,50 kr
Avløp etter areal	343 m2	52,90 kr	1/1	0 %	18 144,70 kr	3 024,13 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**39 574,93 kr**	**6 595,85 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolleveien 14, 1344 HASLUM								

Avtale 90028068 (Avgiftsadresse: Kolleveien 14)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A	20.10.2021	21.05.2024	Utført	Utenfor rute
Soverom 1.etg	B	20.10.2021	16.05.2024	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Kasse foran sotluke	28.10.2021
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	Kasse foran sotluke	28.10.2021
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Bygd inn på to sider i 1.etg og alle sider i 2.etg	28.10.2021
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Ingen lufteventiler i peiskappe til Heatilator på soverom	28.10.2021

Anmerkninger

Objekt	**Anmerkning**	**Kilde**
Røykløp	Ikke synlig stålskorstein	Tilsyn

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.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolleveien 14, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 571 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Utskriftsdato: 31.03.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kolleveien 14, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 104920333704496092 Forfall: 21.03.2025 Kr 3.297,92	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 28.02.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 31.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolleveien 14, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

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

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**235**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kolleveien 14, 1344 HASLUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
28/283	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
55/260	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
58/217	Forandringsarbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
61/748	Garasjetilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
63/455	Tilbygg til kjeller	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
87/660	Påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
99/1434	Svømmebasseng	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
99/1230	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
07/2452	Påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

140108000BBK0004384

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

FA

KRISTIANSEN, ODD
KOLLEVEIEN 14

1344 HASLUM

FURUSET, MORTEN A/S

POSTBOKS 199
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 87- 660

Adresse: KOLLEVEIEN 14

Gnr: 1 Bnr: 235	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	20.aug. 1990
Arbeidets art:	PÅBYGG PÅ ENEBOLIG
Byggherre:	KRISTIANSEN, ODD
Anmelder:	SVEE, STEIN ARNE
Ansvarshavende:	FURUSET, MORTEN A/S

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 21/8-1990
For bygningssjefen

Viktor øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/2452**
J.post ID: 11/184090

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	06.12.2011	3805/11

Adresse - Tiltak: Kolleveien 14 - påbygg
Gnr/Bnr: 1/235
Tiltakshaver: Inger Marie Nordrum og Odd Ketil Danielsen
Ansvarlig søker: Landsbyarkitektene as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt. "Som bygget"- tegninger som viser mindre endringer i fasader godkjennes.

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Bærum Rørleggerbedrift AS	1478444
Kontrollerklæring - Moderne Byggfornyelse AS	1478445
Kontrollerklæring - Peisselskapet AS	1478446
Planer - som bygget	1478441
Fasade sør og nord - som bygget	1478442
Fasade vest og øst - snitt AA - som bygget	1478443

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

KOMMUNEPLAN

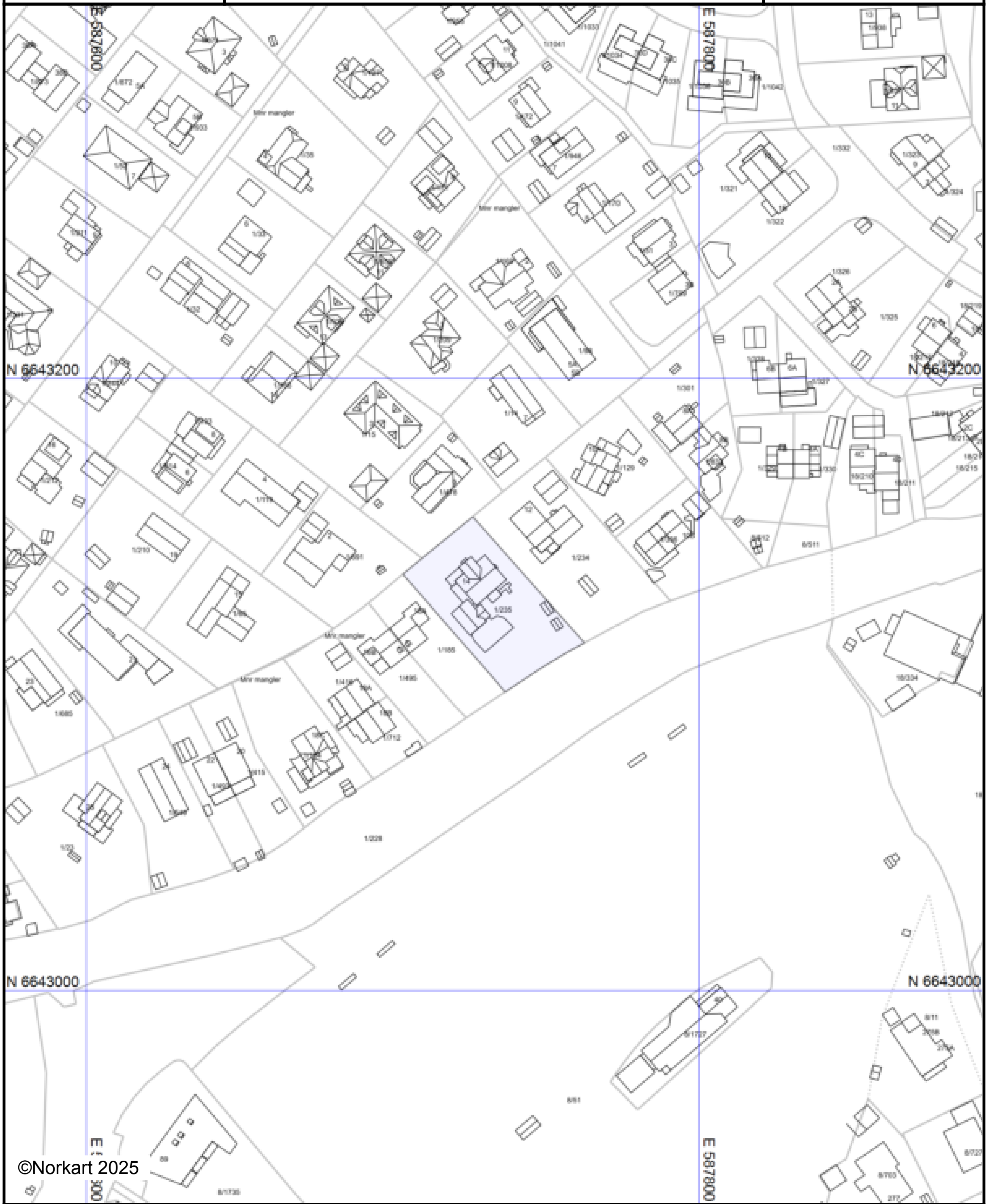
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/235
Adresse: Kolleveien 14
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BYGGETEGNINGER

DH+258153



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

BÆRUM KOMMUNE
Plenseksjonen
MOTTATT 20 NOV. 2000
J.NR 99-1230
BILAG 52

Rev.	Rev. omfatter	Sign.	Dato
Tiltakshaver: NORDUM / DANIELSEN		Mål: 1 : 100	Dato
Byggeplass:		g.nr. b.nr.	Sign. / kontroll:
Tegningen omfatter: FASADER			Tegn.nr. 20 - 18 - 06

Prosjektering:
ECINUS A/S ark.kont. og Bjørn Jilsøy
godkj.nr 1998002200 SIV.ARK. MNAL
Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås
tlf. 67 13 40 19
fax 67 13 09 73
mob. 928 10 312
e-post bjma@online.no

DH+258152



FASADE MOT VEST



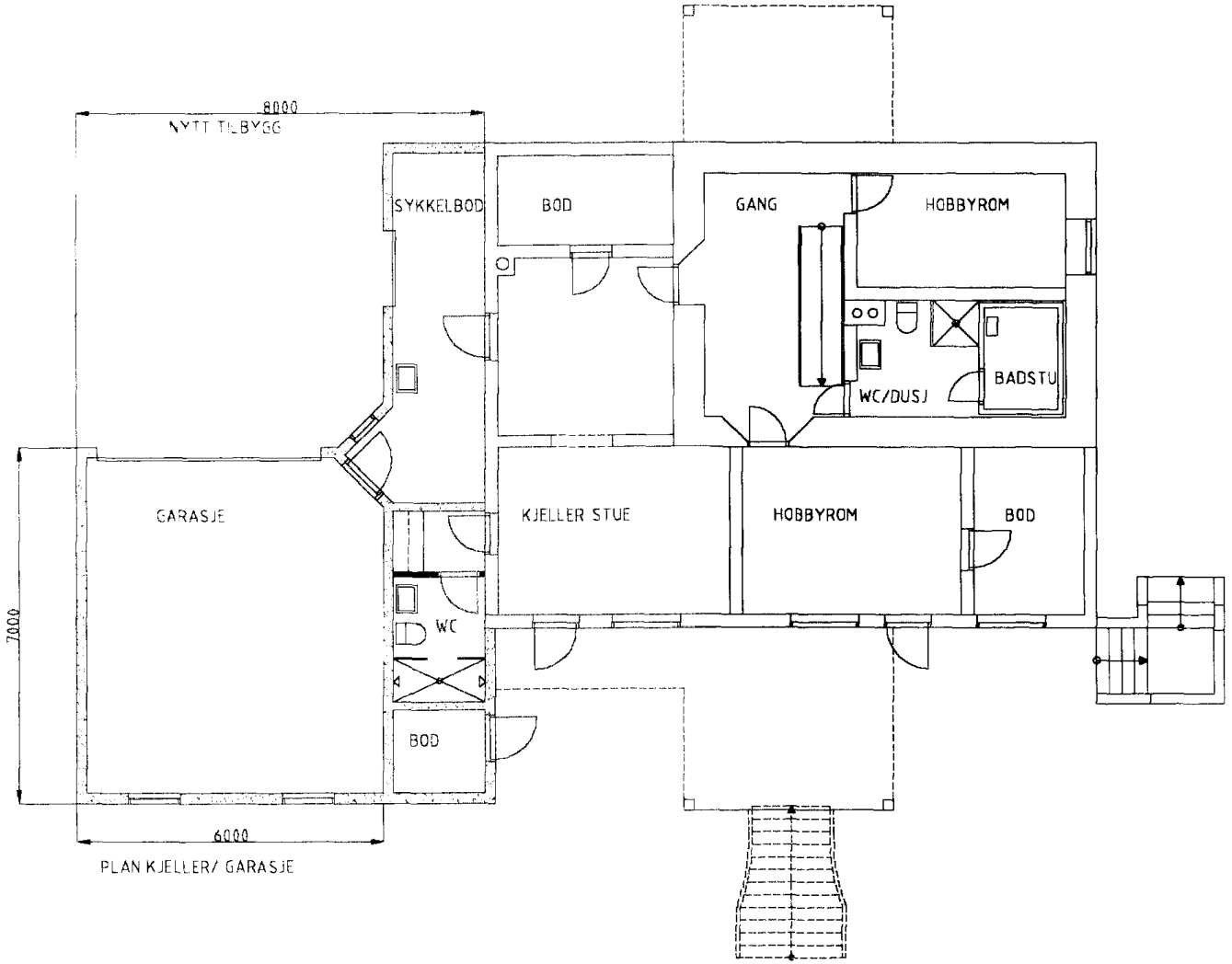
FASADE MOT ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 20 NOV. 2000
J.NR 99-1230
BILAG 51

Rev.	Rev. omfatter	Sign.	Dato
Tiltakshaver: NORDUM / DANIELSEN		Mål: 1 : 100	Dato
Byggeplass:		g.nr. b.nr.	Sign. / kontroll:
Tegningen omfatter: FASADER			Tegn.nr. 20 – 18 – 05

Prosjektering:
ECINUS A/S ark.kont. og Bjørn Jilsøy
godkj.nr 1998002280 SIV.ARK. MNAL
Rødskrubbgrenda 32
1352 Kolsås
tlf. 67 13 40 19
fax 67 13 09 73
mob. 928 10 312
e-post bjma@online.no

DH+258148

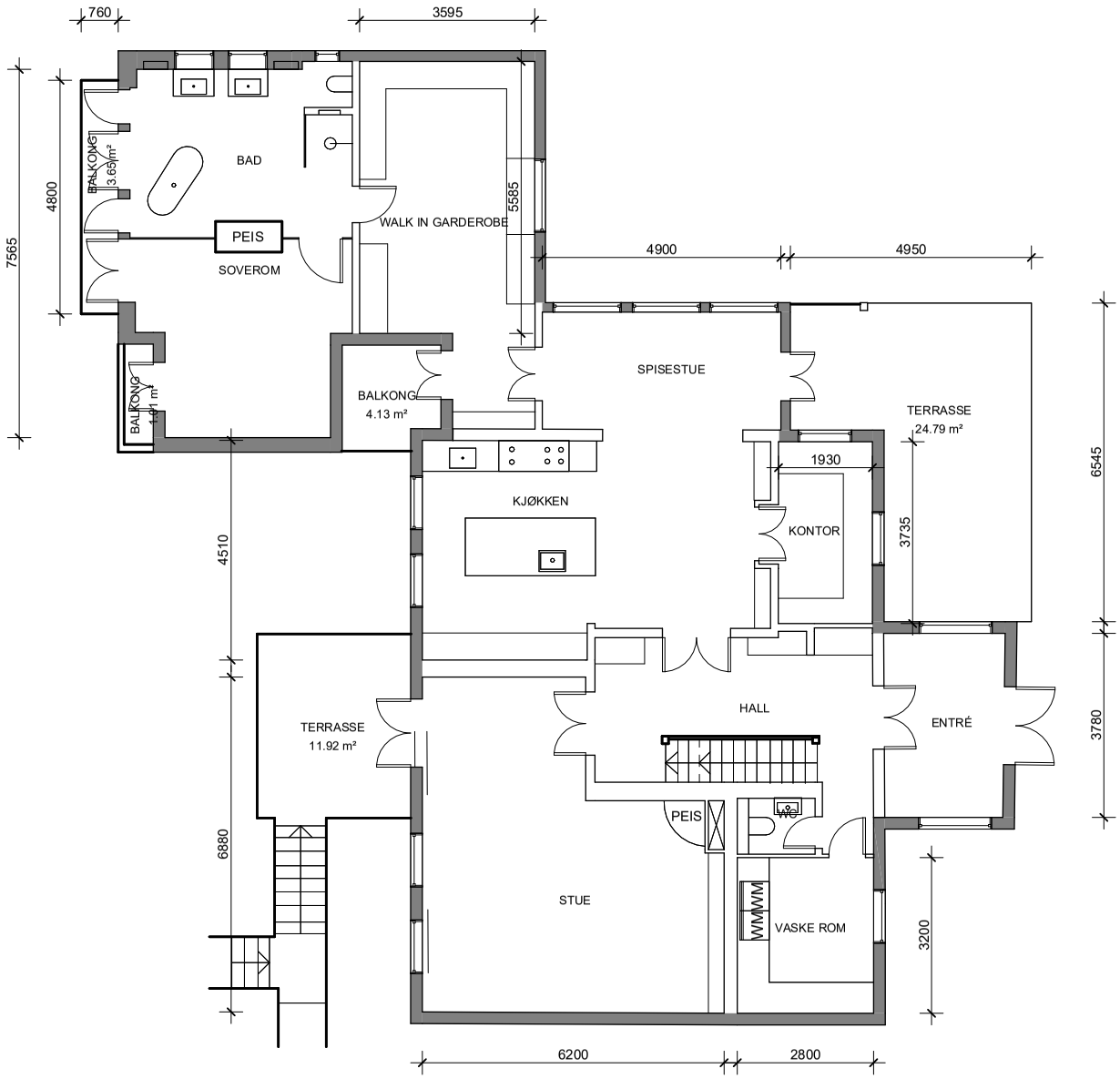


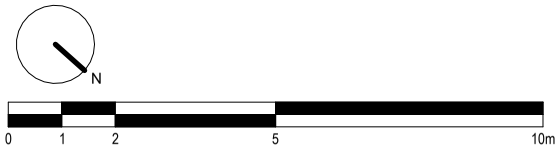
PLAN KJELLER/ GARASJE

BÆRUM KOMMUNE
...eksjonen
MOTT... 20 NOV. 2000
J.NR 99-1230
BILA 47

Rev.	Rev. omfatter	Sign.	Dato
Tiltakshaver: NORDUM / DANIELSEN		Mål: 1 : 100	Dato
Byggeplass:		g.nr. b.nr.	Sign. / Kontroll:
Tegningen omfatter: KJELLERPLAN			Tegn.nr. 20 - 18 - 02

Prosjektering:
ECINUS A/S ark.kont. og Bjørn Jilsøy
godkj.nr 1998002200 SIV.ARK. MNAL
Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås
Tlf. 67 13 40 19
fax 67 13 09 73
mob. 928 10 312
e-post bjma@online.no

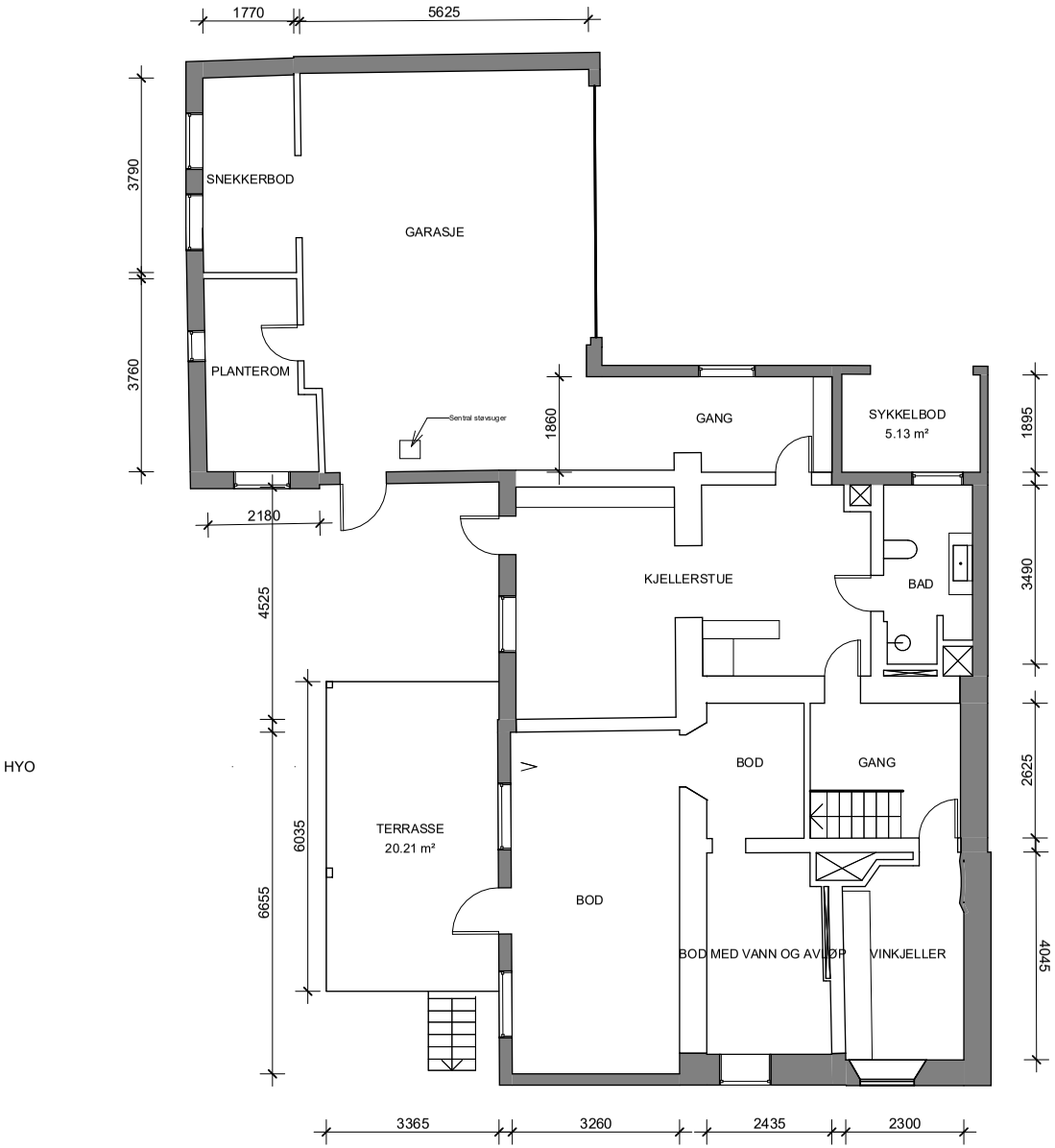


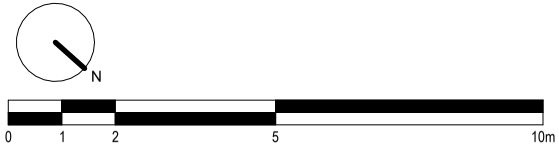


Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
1	61	1 : 100	Kolleveien 14

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VK	EO	A3	13.08.2023	Cato Kielland / Taksthuset AS

Romly
Verifisert areal.





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
U	61	1 : 100	Kolleveien 14

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VK	EO	A3	13.08.2023	Cato Kielland / Taksthuset AS

Romly
Verifisert areal.

0205080009BK0891334

V # II



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 MAI 1999
J.NR 99-1230
BILAG 9

Revisjon:	Dato:	Indeks:
NORDUM/DANIELSEN		
KOLLEVEIEN 14, 1344 HASLUM	1/235 OG 8/456	
NY FASADE VEST		
Petter Kongsli Siv.ark.MNAL,NPA, Siv.Ing.MNIF	Dato: 27.05.99 Målt: Kontrollt:	
P.B. 148 Slemdal, 0321 Oslo T.: 22 49 05 80 F.: 22 49 05 75	Tegn. Nr.: - 06	

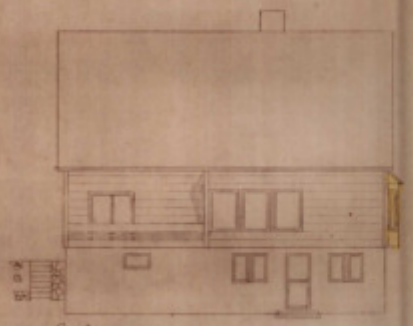
0205080009BK0891338

V#12



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 MAI 1999
J.NR 99-1230
BILAG 9 11

Revisjon	Dato:	Indeks:
NORDUM/DANIELSEN		
KOLLEVEIEN 14, 1344 HASLUM	1/235 OG 8/456	
NY FASADE ØST		
Petter Kongsli Siv.ark.MNAL,NPA, Siv.ing.MNIF P.B. 148 Slemdal, 0321 Oslo T.: 22 49 05 80 F.: 22 49 05 75	Dato: 27.05.99 Målf.: 1:100 Konstr.: Tegn. Nr.: 1 - 07	



Syd



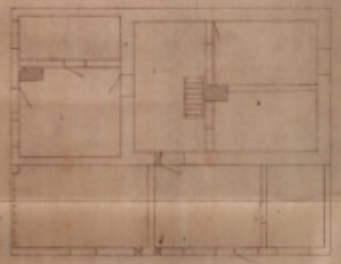
Øst



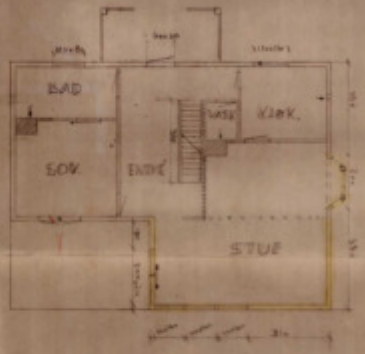
Nord



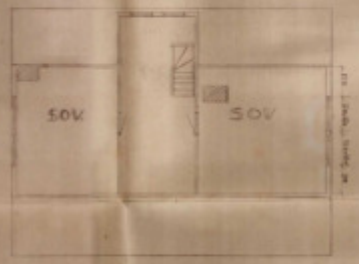
Vest



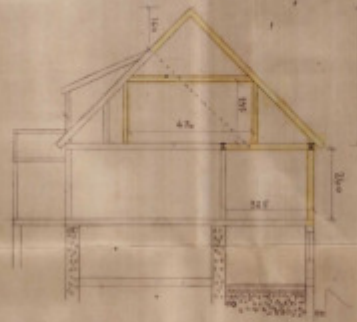
KJELLER



1 etg



2 etg



Snitt
= Nytt
..... = Gammelt

TILBYGG OG OMINNREDNING
FOR ODD KRISTIANSEN
G.Nr. 1 Br.Nr. 235
M: 1-100 12/5-87

BÆRUM BYGNINGSVESEN
Saksnr. 2660-87
Bygg nr. Gnr./Bnr.
Mottatt 13 MAI 1987

KOMMUNE-PLANKART

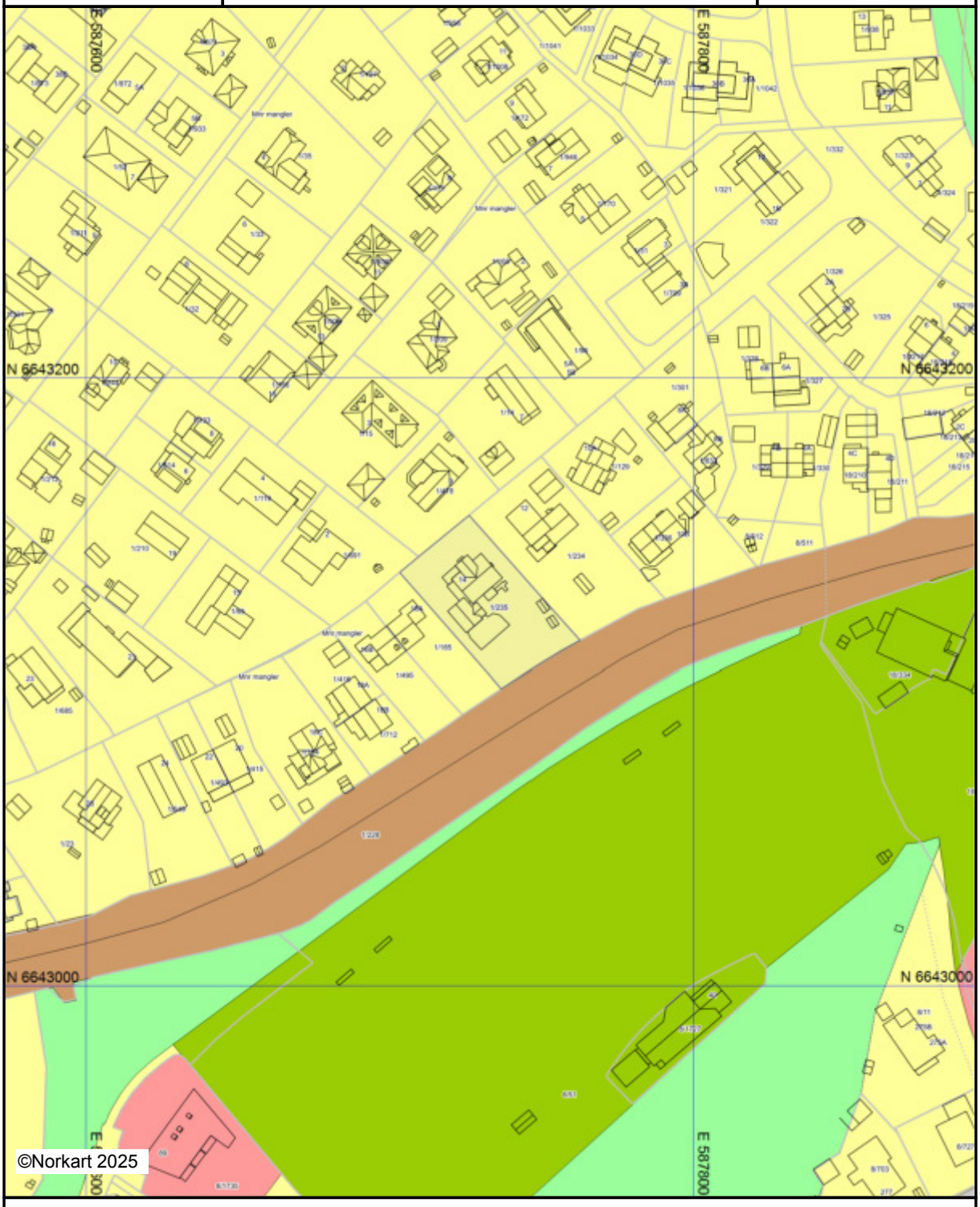
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/235
Adresse: Kolleveien 14
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



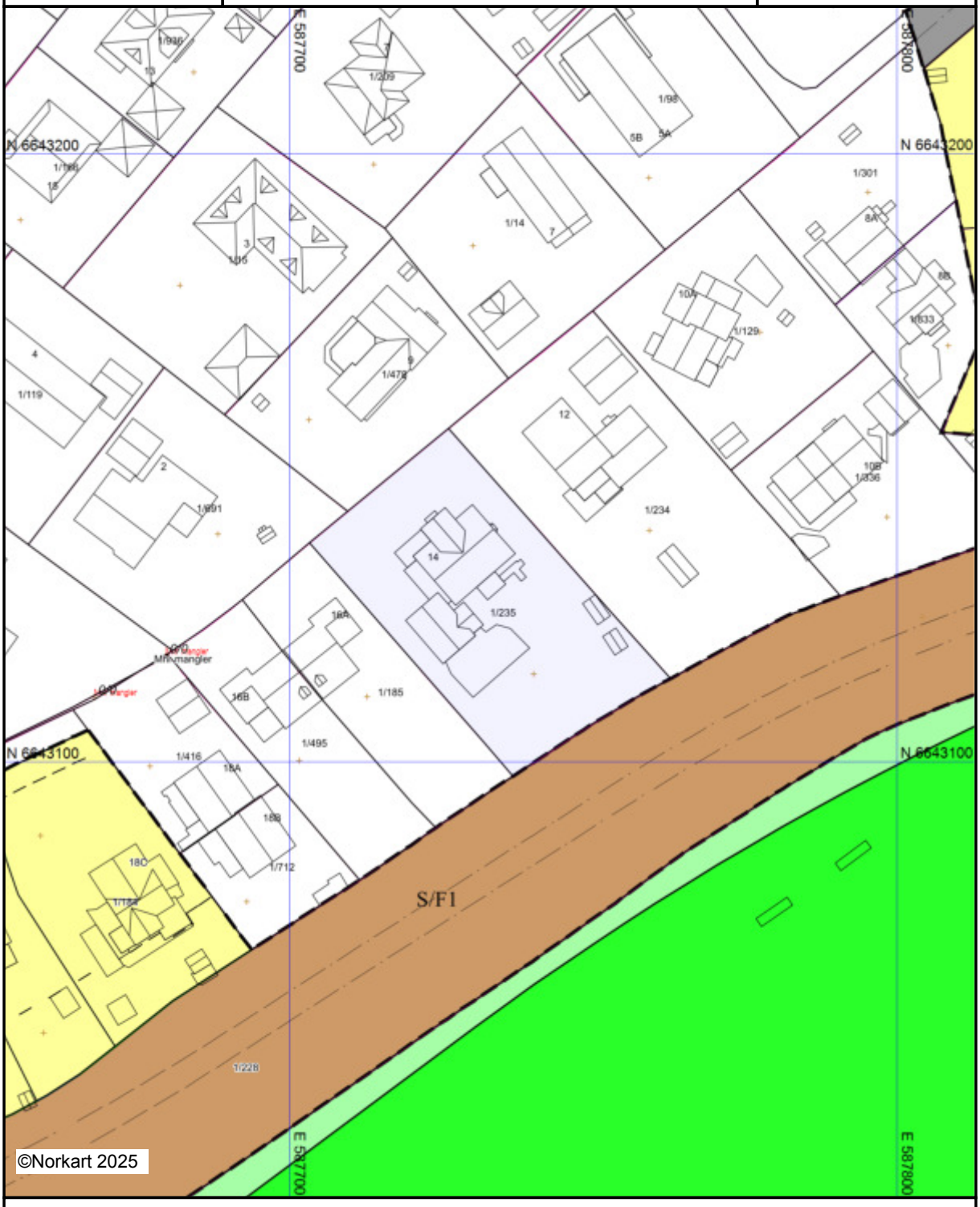
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/235
Adresse: Kolleveien 14
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

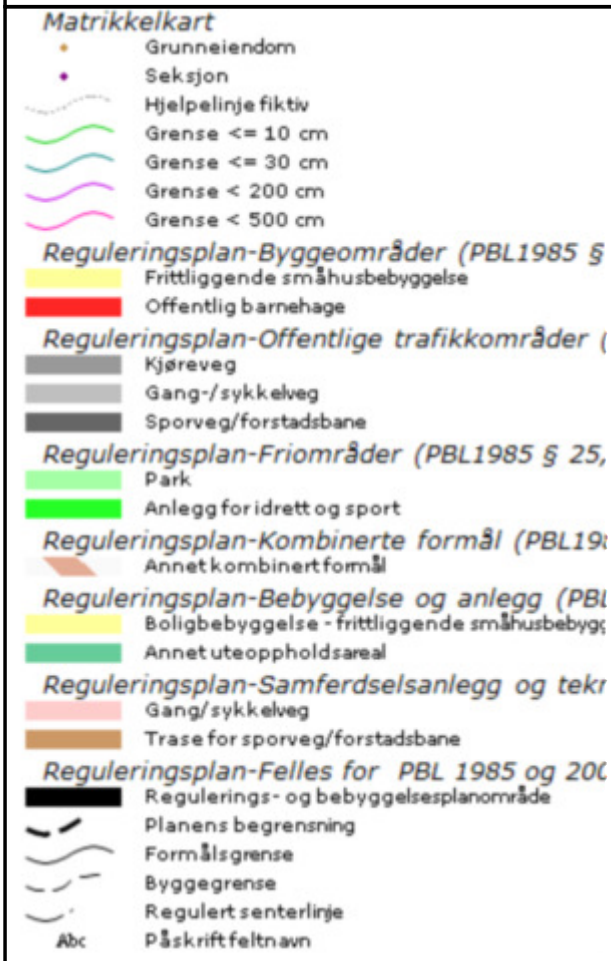
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

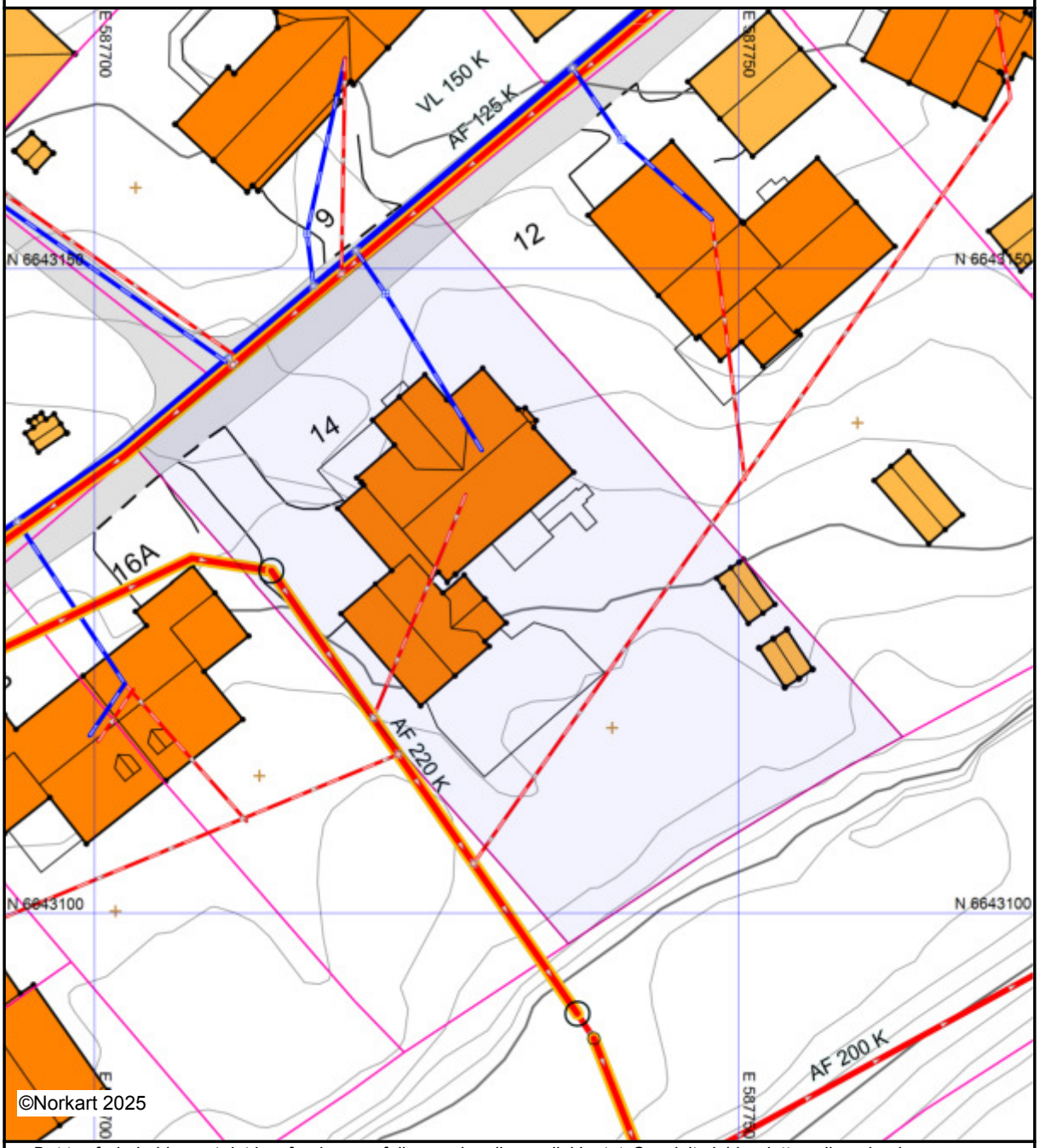
Eiendom: 1/235
Adresse: Kolleveien 14
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

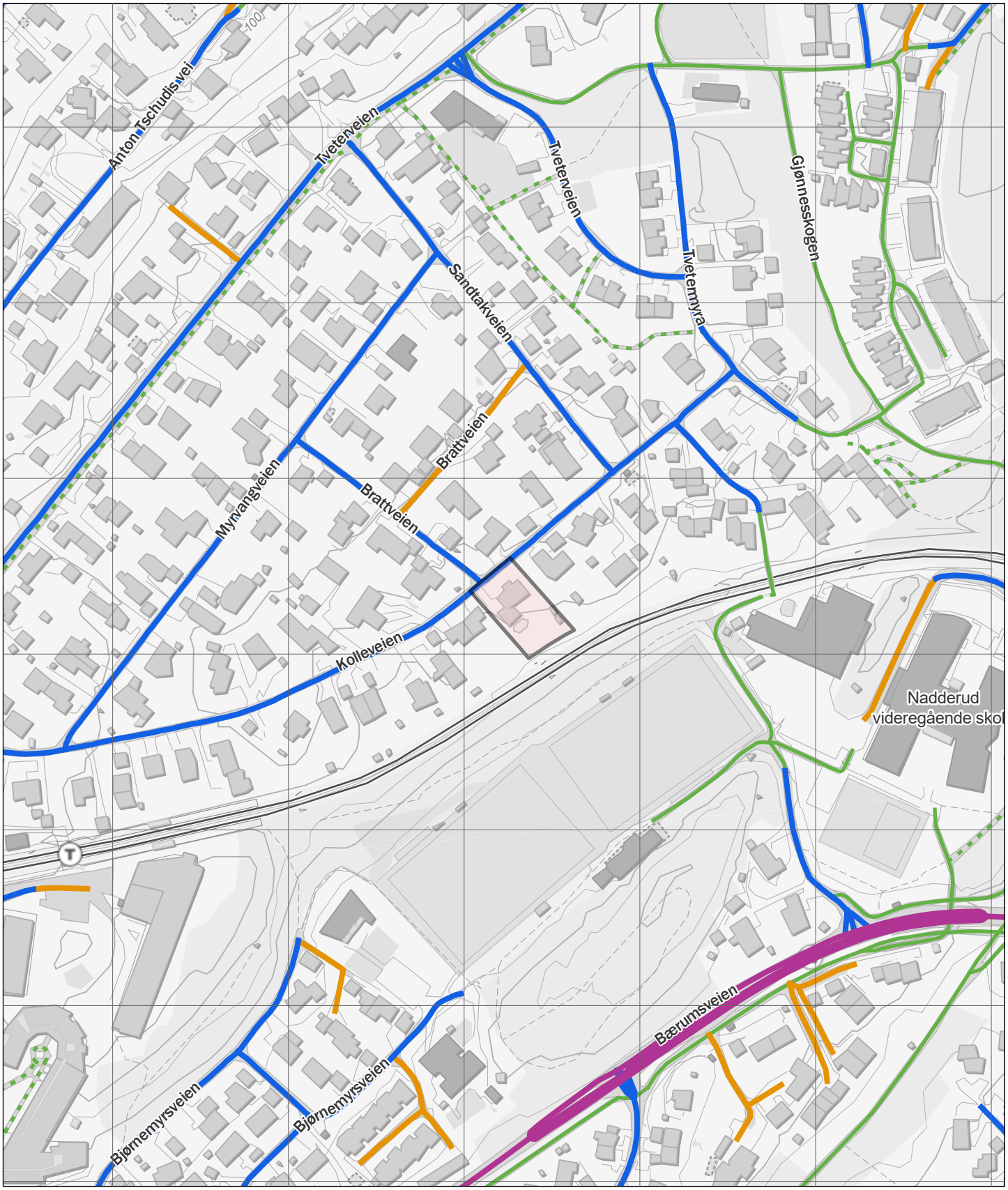


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/235/0/0
Adresse: Kolleveien 14, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/03/2025



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

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.

Notater

Notater

Notater

Notater