PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SØRHALLA 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig

Sørhalla 5, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 1419

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1786 **Referansenummer:** VC2067

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



TAKST SENTERET

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

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Norsk takst



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1981. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen
er fra før 1981. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden
ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i Leca, yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning, og valmet tak tekket med betrongstein.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
To felt med glassbyggerstein.
Ytterdør i profilert og malt trevirke med sidefelt på to sider med blyglass.
Dør fra vaskerom i malt trevirke med3-lags glass.
Dør i malt trevirke fra kjellerstue.
3- stk. terrassedører i trevirke med 3-lags glass.
Terrasse i trekonstruksjon som henger sammen med terrasse i betong med skifer dekker og rekkverk i stål.
Veranda i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av parkett, teppe, skifer, fliser og malt parkett.
Veggoverflater av malt tapet, tapet, malte plater, malt panel, fliser og malt puss.
Himlinger av himlingsplater, malte plater og makt panel.
Boligen har mursteinspipe.
Åpen peis i stue.
Peis med innsats i kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke.
Malte fyllingsdører.To tofløyde dører med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etg. med flislagt gulv, fliser på vegger i dusjnisje, ellers malte plater, vegghengt toalett, dusjnisje, innmurt badekar, to servanter integrert i steinplate på innredning, speil og lys.

Bad i u.etg. med flislagt gulv og fliser og malt panel på vegger med dusjnisje, servant integrert i skuffeinnredning av nyere dato, speil og lys.

Bad 2 i u.etg. med flislagte vegger og gulv med dusjnisje, servant integrert i steinplate på skapinnredning, innmurt speil og lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom med malte fliser og malt betong på gulv, malt puss og malt panel på vegger, skyllekum, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp, ventilator og fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etg. med flislagt gulv, malte vegger, veggengt toalett, servant og speil.

Toalettrom i u.etg. med fliser på gulv og malte plater på vegger med wc, servant integrert i skap, speil og lys.

Badstue med betonggulv, vegger, himling og benker i tre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

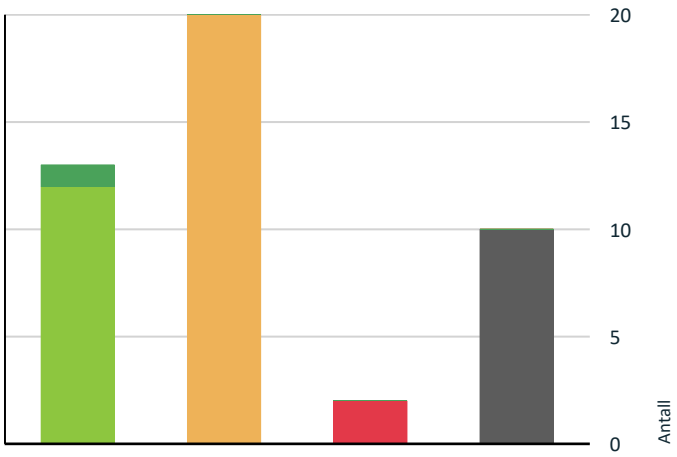
Romfordeling er noe endret fra godkjente tegninger.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, forkant beslag og nedløp i plast, beskal eller i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

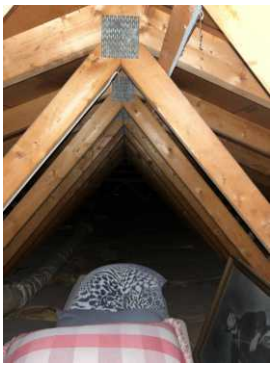
Valmet tak med W-takstoler i tre o undertak av sutakplater.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.
To felt med glassbyggerstein.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

To vinduer har defekt åpne og lukkemekanisme. Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.





TG 2 Dører

Ytterdør i profilert og malt trevirke med sidefelt på to sider med blyglass.
Dør fra vaskerom i malt trevirke med3-lags glass.
Dør i malt trevirke fra kjellerstue.
3- stk. terrassedører i trevirke med 3-lags glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

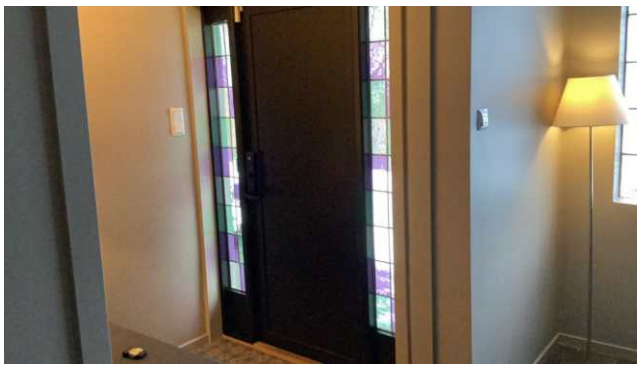
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.





Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon som henger sammen med terrasse i betong med skifer dekker og rekkverk i stål.
Veranda i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av parkett, teppe, skifer, fliser og malt parkett.
Veggoverflater av malt tapet, tapet, malte plater, malt panel, fliser og malt puss.
Himlinger av himlingsplater, malte plater og makt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stevis slitt parkett, skade etter vann/fukt i kjellerstue.
Synlig merker/preg i bad i u.etg. etter lekkasje fra overliggende bad.
Årsaken til kekkasje er utbedret.
Bom i skifergulv i hall.
Skadet himlingsplate i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kun kosmetisk og ingen konsekvens.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.
Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt. Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større.



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Åpen peis i stue.
Peis med innsats i kjellerstue.





TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke.





TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.To tofløyde dører med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

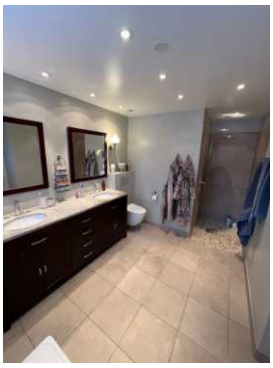
Generell



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Bad med flislagt gulv, fliser på vegger i dusjnisje, ellers malte plater, vegghengt toalett, dusjnisje, innmurt badekar, to servanter integrert i steinplate på innredning, speil og lys.

Årstall: 2011





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Himling av malte plater med diwnlights.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hoveddel av gulv er tilnærmet flatt med svakt fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusj med fall til sluk. Høydeforskjell fra underkant terskel til topp sluk er 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 35 mm.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i fuge i overgang vegg og gulv i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuge bør erstattes med ny.
Konsekvens er kosmetisk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2011



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjnisje, innmurt badekar, to servanter integrert i steinplate på innredning, speil og lys.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malte fliser og malt betong på gulv, malt puss og malt panel på vegger, skyllekum, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv og fliser og malt panel på vegger med dusjnisje, servant integrert i skuffeinnredning av nyere dato, speil og lys.

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

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Bad med flislagte vegger og gulv med dusjnisje, servant integrert i steinplate på skapinnredning, innmurt speil og lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2006





UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 30 mm..

Årstall: 2006

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje, servant integrert i steinplate på skapinnredning, innmurt speil og lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2006

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med kun veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD 2

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og kjøle/fryseskap.
Tilbygget og oppusset i 2018. med nye hvitevarer, benkeplater, kum osv.
Ny stekeovn i 2025.
Ellers fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slittasje i original innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan overflatebehandles om ønkelig. Ingen konsekvens.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger, veggengt toalett, servant og speil.
Pusset opp i 2018.



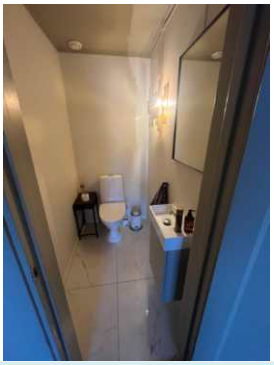
UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på vegger med wc, servant integrert i skap, speil og lys.
Pusset opp i 2018.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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



UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue med betonggulv, vegger, himling og benker i tre.
Ovn er demontert og rommet benyttes som bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og rør i rør opplegg fra 2006 og 2018.
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.









TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret, 2006 og 2018.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

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



Elektrisk anlegg

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og eget skap på loft med hovedsikringer av porselen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.







TOMTEFORHOLD

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis løs puss/ avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedres ved å fjerne løs pusd på legge på ny puss.
Konsekvens er kun kosmetisk.



TG IU Terrengforhold

Terrassert tomt

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
2010

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje under terreng med betong gulv, vegger og tak. Taket antas å være tekket med membran.
Sidedør i lakkert aluminium og ledd port i lakkert aluminium med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Bod med betong gulv og betong vegg mot terreng, vegger i bindingsverk med stående kledning og flatt tak i trekonstruksjon.
Taket var dekket av snø på befaringsdagen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

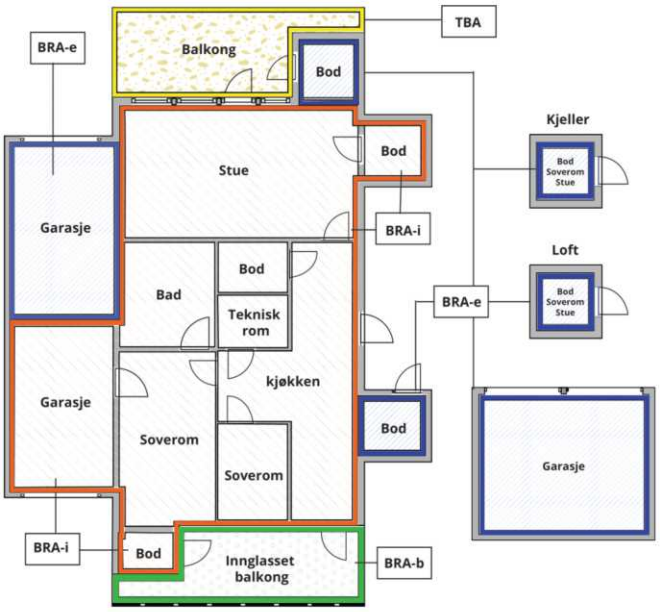
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	157			157	88
Underetasje	124			124	
SUM	**281**				**88**
SUM BRA	**281**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, soverom 3, bad		
Underetasje	Entré/hall, toalettrom, vaskerom, bad, badstue, gang, soverom, bod, soverom 2, bad 2, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Romfordeling er noe endret fra godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	



Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	281
Garasje	0	52
Bod	0	0

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Eva Katharina Brøndmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	1419		0	1628.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørhalla 5

Hjemmelshaver
Brøndmo Eva Katharina, Brøndmo Peder Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Haslum. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet, og kort vei til bane og buss. Nærmeste handelssentrum er Bekkestua og Sandvika med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.
Området har er godt aktivitets tilbud.
Flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Div. dokumenter		Tegninger, fakturaer osv.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peder Marius Brøndmo	Katharina Brøndmo

Gateadresse
Sørhalla 5

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.: 38101137

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: 18260029

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse bad og toalett

Arbeid utført av: TT Rør AS, Elektriker Gruppen AS, m.fl.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornyet på hovedbad og lagt i nytt 3 bad ca. 2009.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Ja, i tak. Utbedret ca. 2008.

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

Beskrivelse: Små "sukkermaur" på vaskerom sommer 2025. Forsvant ved bruk av maurmiddel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, har vært observert ved ujevne mellomrom.

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: Diverse vedlikehold og oppgraderinger.

Arbeid utført av: Aida Elektro AS, Omega Installasjon AS, Elektriker Gruppen 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

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

Document reference: 18260029

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	Støpt terrasseplatting, og entreprise for oppkjørsel, støttemurer og garasje i betong.
Arbeid utført av	Hvalstad Håndverkservice, Sm Håndverkservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse	Nabos garasje delvis plassert på vår tomt etter avtale fra sent på 80-tallet. Vår oppkjørsel starter på Sørhalla 3 sin eiendom etter avtale med eier, mot lovnad om å holde vegetasjon nede for dennes utsikt mot sydøst over vår tomt.

Document reference: 18260029

Tilleggskommentar

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: 18260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Brøndmo	883c5d84469df97bc401c221259dfdd14e7c3505	04.03.2026 09:55:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Katharina Brøndmo	1b5d462aaf220d8416af77b111fbe25c802f0e3e	02.03.2026 12:55:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260029

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Sørhalla 5, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265923**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17266705**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1419**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **343,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **281,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **274,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **77 204 kWh**



Sørhalla 5, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Sørhalla 5, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 1419	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sørhalla 5, gatenr 1556 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1127 10	Løkeberg-Blommenholm 27 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.09.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 628,9 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.05.2025	Avgiver	3201/8/1419	0,0
	Matrikkelført:	08.05.2025			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/1419	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/1419	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2012	Berørt	3201/8/412	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2012	Berørt	3201/8/439	0,0
			Berørt	3201/8/528	0,0
			Berørt	3201/8/1419	0,0
			Berørt	3201/8/1441	0,0
			Berørt	3201/8/1461	0,0
			Berørt	3201/8/1475	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.09.1979	Avgiver	3201/8/175	-1 630,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/1419	1 630,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.03.1972	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2024	Berørt	3201/2/1	0,0
			Berørt	3201/2/85	0,0
			Berørt	3201/2/158	0,0
			Berørt	3201/5/1	0,0
			Berørt	3201/5/124	0,0
			Berørt	3201/5/125	0,0
			Berørt	3201/5/126	0,0
			Berørt	3201/5/127	0,0
			Berørt	3201/8/171	0,0
			Berørt	3201/8/175	0,0
			Berørt	3201/8/243	0,0
			Berørt	3201/8/244	0,0
			Berørt	3201/8/336	0,0
			Berørt	3201/8/412	0,0
			Berørt	3201/8/413/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/413/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/427	0,0
			Berørt	3201/8/428	0,0
			Berørt	3201/8/439	0,0
			Berørt	3201/8/441	0,0
			Berørt	3201/8/444	0,0
			Berørt	3201/8/454	0,0
			Berørt	3201/8/528	0,0
			Berørt	3201/8/531	0,0
			Berørt	3201/8/621	0,0
			Berørt	3201/8/627	0,0
			Berørt	3201/8/642	0,0
			Berørt	3201/8/643	0,0
			Berørt	3201/8/644	0,0
			Berørt	3201/8/645	0,0
			Berørt	3201/8/646	0,0
			Berørt	3201/8/647	0,0
			Berørt	3201/8/648	0,0
			Berørt	3201/8/649	0,0
			Berørt	3201/8/650	0,0
			Berørt	3201/8/651	0,0
			Berørt	3201/8/652	0,0
			Berørt	3201/8/653	0,0
			Berørt	3201/8/654	0,0
			Berørt	3201/8/655	0,0
			Berørt	3201/8/656	0,0
			Berørt	3201/8/657	0,0
			Berørt	3201/8/658	0,0
			Berørt	3201/8/659	0,0

Berørt	3201/8/660	0,0
Berørt	3201/8/661	0,0
Berørt	3201/8/662	0,0
Berørt	3201/8/663	0,0
Berørt	3201/8/687	0,0
Berørt	3201/8/704	0,0
Berørt	3201/8/705	0,0
Berørt	3201/8/706	0,0
Berørt	3201/8/707	0,0
Berørt	3201/8/764	0,0
Berørt	3201/8/774	0,0
Berørt	3201/8/775	0,0
Berørt	3201/8/776	0,0
Berørt	3201/8/777	0,0
Berørt	3201/8/778	0,0
Berørt	3201/8/779	0,0
Berørt	3201/8/780	0,0
Berørt	3201/8/781	0,0
Berørt	3201/8/782	0,0
Berørt	3201/8/783	0,0
Berørt	3201/8/784	0,0
Berørt	3201/8/785	0,0
Berørt	3201/8/786	0,0
Berørt	3201/8/787	0,0
Berørt	3201/8/788	0,0
Berørt	3201/8/789	0,0
Berørt	3201/8/790	0,0
Berørt	3201/8/861	0,0
Berørt	3201/8/871	0,0
Berørt	3201/8/875	0,0
Berørt	3201/8/878	0,0
Berørt	3201/8/880	0,0
Berørt	3201/8/882	0,0
Berørt	3201/8/885	0,0
Berørt	3201/8/887	0,0
Berørt	3201/8/957	0,0
Berørt	3201/8/1045	0,0
Berørt	3201/8/1058	0,0
Berørt	3201/8/1123	0,0
Berørt	3201/8/1125	0,0
Berørt	3201/8/1127	0,0
Berørt	3201/8/1129	0,0
Berørt	3201/8/1170	0,0
Berørt	3201/8/1188	0,0
Berørt	3201/8/1271	0,0
Berørt	3201/8/1272	0,0
Berørt	3201/8/1281	0,0
Berørt	3201/8/1390	0,0
Berørt	3201/8/1399	0,0
Berørt	3201/8/1419	0,0
Berørt	3201/8/1428	0,0
Berørt	3201/8/1430	0,0
Berørt	3201/8/1441	0,0
Berørt	3201/8/1447	0,0
Berørt	3201/8/1461	0,0
Berørt	3201/8/1469	0,0
Berørt	3201/8/1472	0,0
Berørt	3201/8/1475	0,0
Berørt	3201/8/1522	0,0
Berørt	3201/8/1580	0,0
Berørt	3201/8/1581	0,0
Berørt	3201/8/1673	0,0
Berørt	3201/8/1674	0,0
Berørt	3201/8/1675	0,0
Berørt	3201/8/1678	0,0
Berørt	3201/8/1679	0,0
Berørt	3201/8/1683	0,0
Berørt	3201/8/1713	0,0

Berørt	3201/8/1714	0,0
Berørt	3201/8/1715	0,0
Berørt	3201/8/1741	0,0
Berørt	3201/8/1742	0,0
Berørt	3201/8/1747	0,0
Berørt	3201/8/1748	0,0
Berørt	3201/8/1749	0,0
Berørt	3201/8/1750	0,0
Berørt	3201/8/1764	0,0
Berørt	3201/203/6	0,0
Berørt	3201/203/7	0,0
Berørt	3201/300/1255	0,0
Berørt	3201/300/1556	0,0
Berørt	3201/300/1558	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørhalla 5	H0101	Bolig	283,0	Kjøkken		2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	283,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	283,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.05.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17266705			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			134,0		134,0				
H01	1		149,0		149,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørhalla 5	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.09.1991
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6719597			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6719597 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	01.10.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.2007
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24880605			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			47,0	47,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



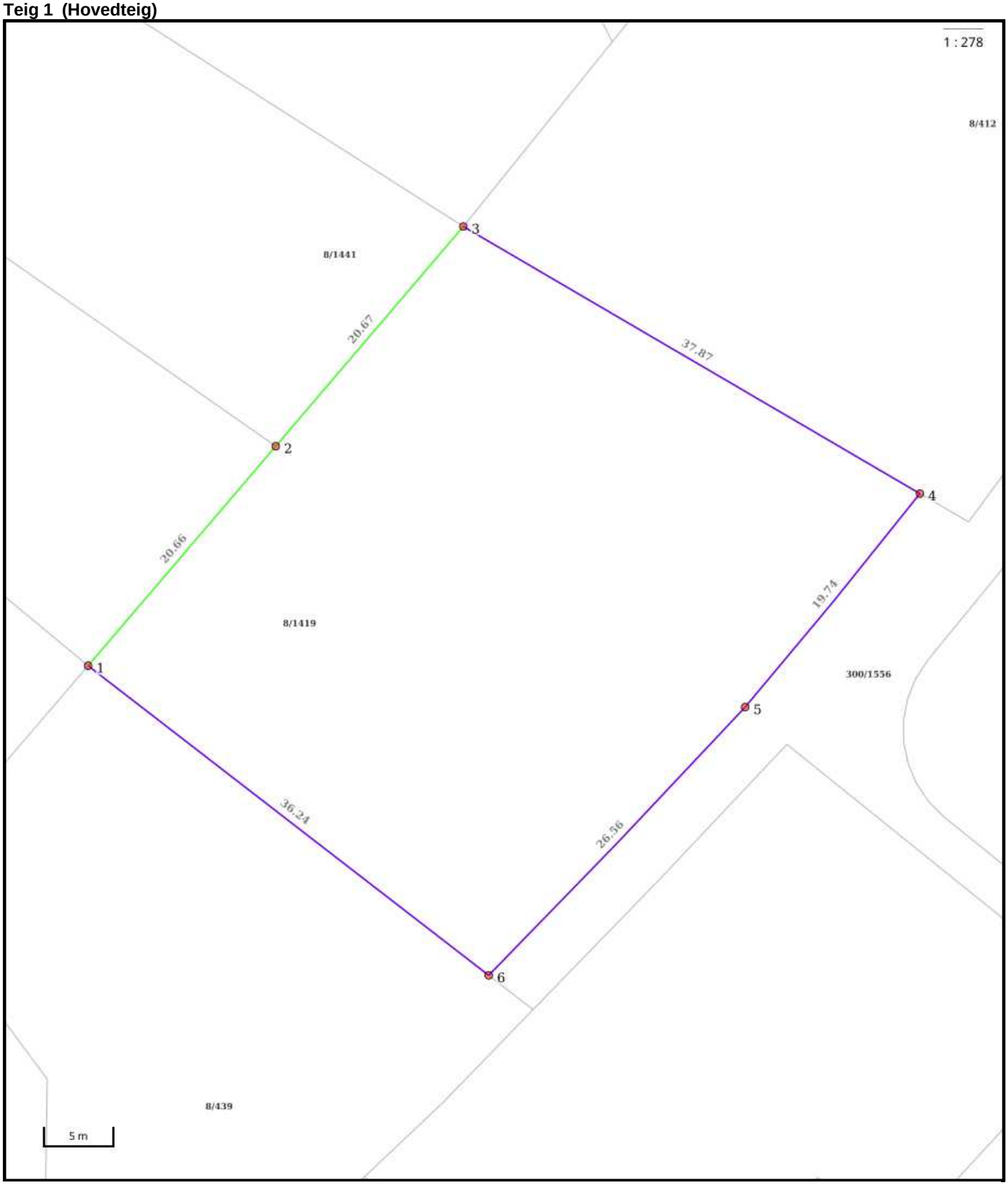
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 628,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 418,67	587 052,88	20,66m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 642 435,51	587 064,85	20,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 642 452,36	587 076,82	37,87m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 642 436,32	587 111,12	19,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	495,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 419,99	587 100,03	26,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	896,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 399,23	587 083,47	36,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-8/1419, Sørhalla 5, 1344 HASLUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	5.4 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.5 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

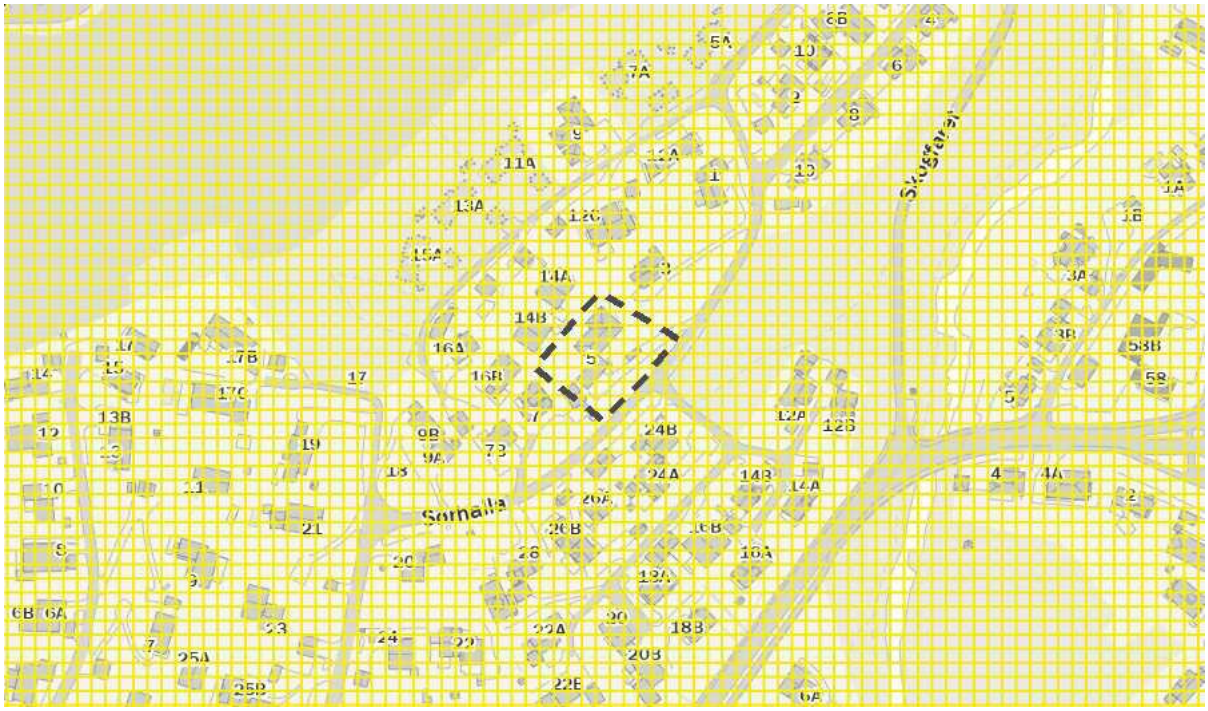
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

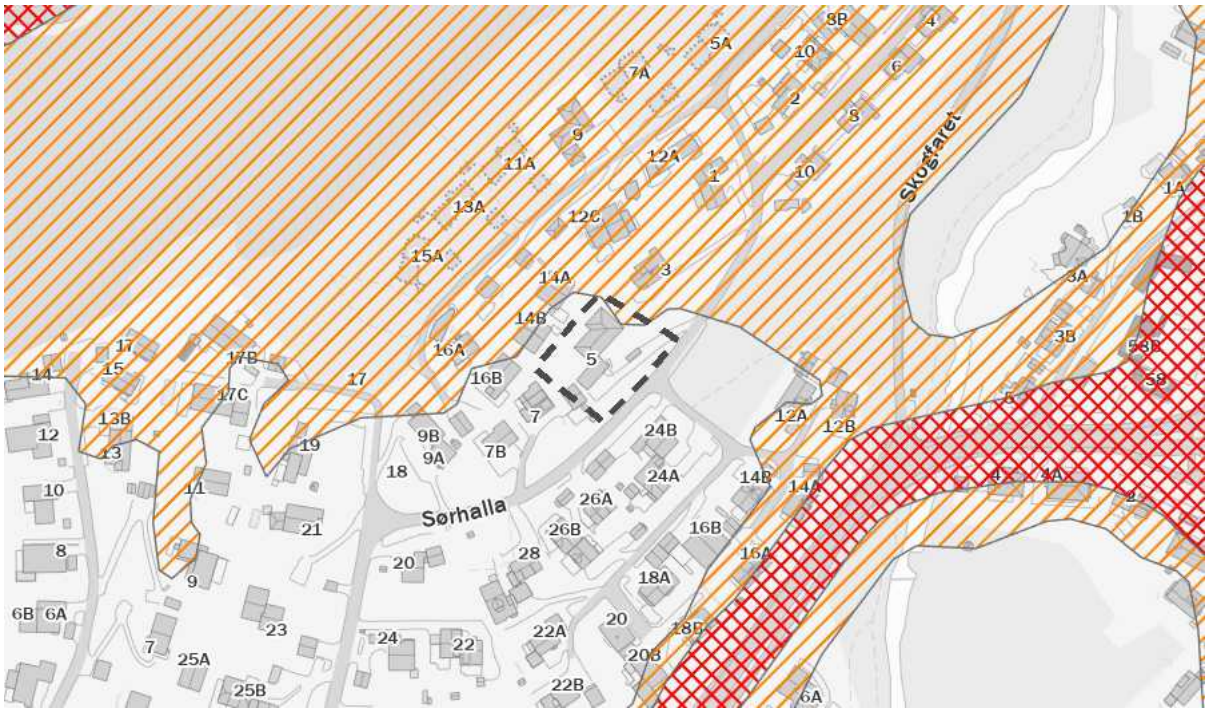
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

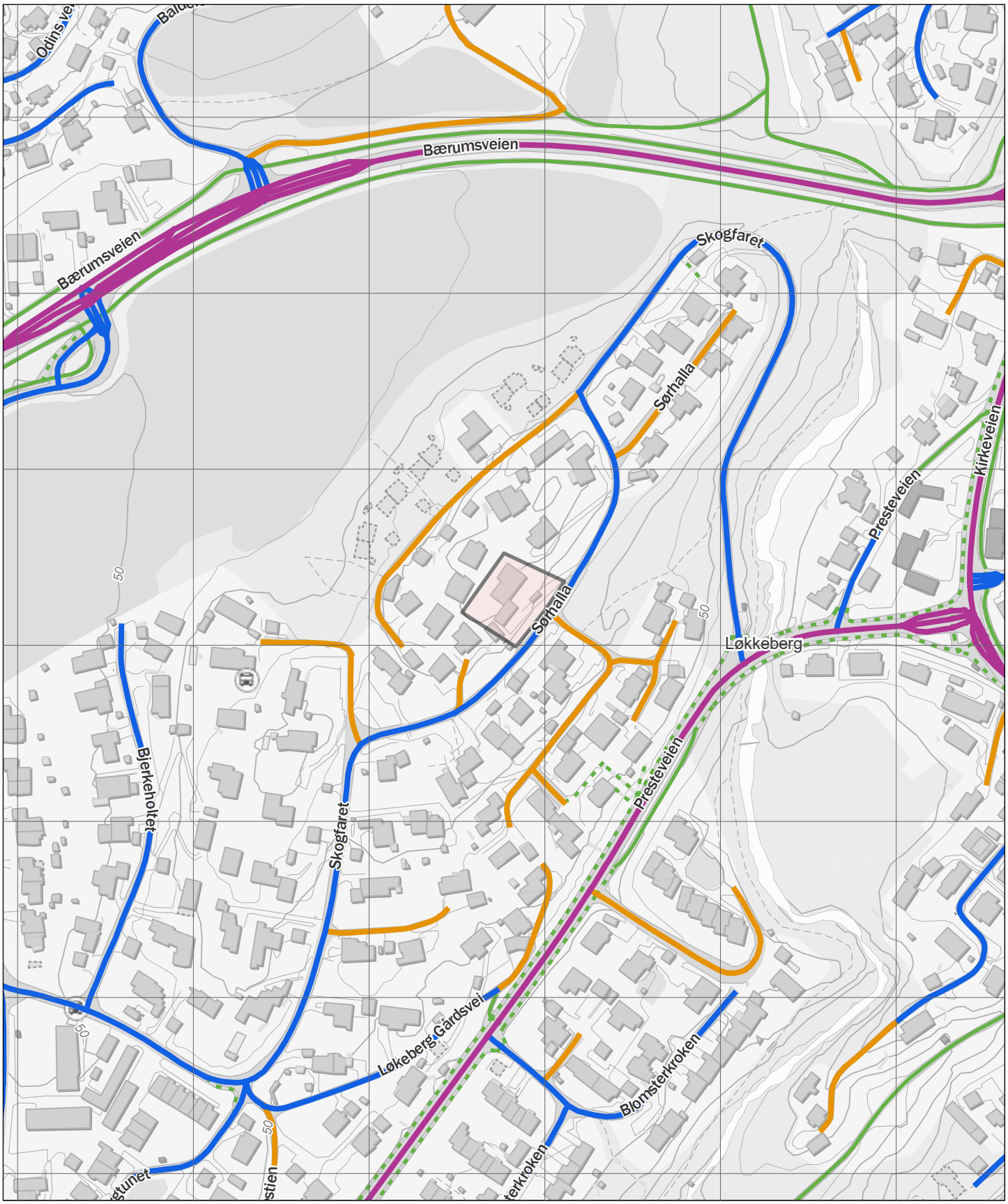
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/1419/0/0
Adresse: Sørhalla 5, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/01/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

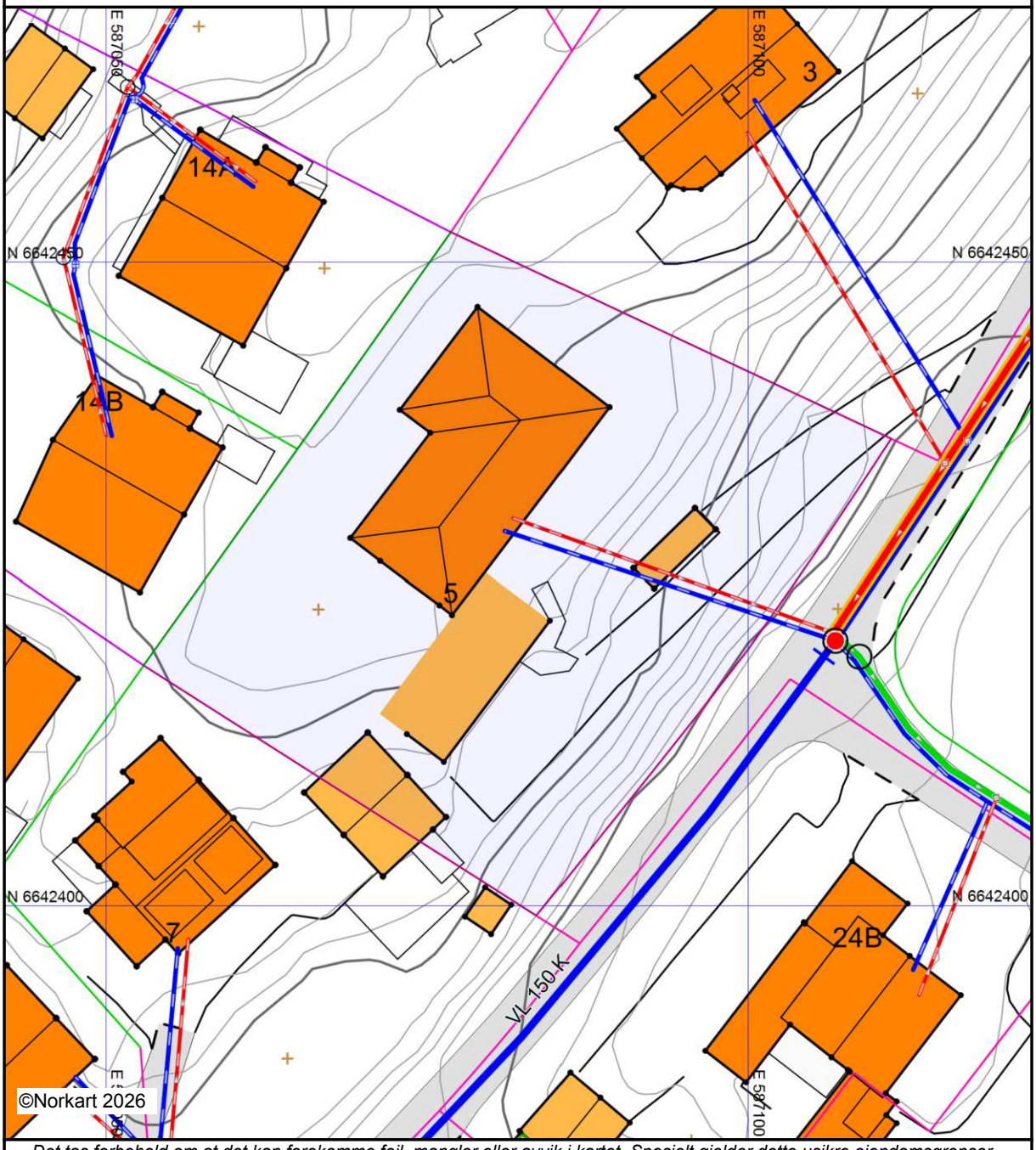
Eiendom: 8/1419
Adresse: Sørhalla 5
Dato: 23.01.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bjørn T. Brøndmo
Sørhalla 5
1344 HASLUM

Siv.ing. Øyolv Borgersrud
Rådhusgt. 17
OSLO 1

A/S Valland Hus
Postboks 338
1371 Asker

882-77 OL/rm

26.5.1981

VÅNINGSHUS PÅ GNR. 8 BNR. 1419 AV LØKEBERG, SØRHALLA 5
BYGGHERRE: BJØRN T. BRØNDMO

En viser til vårt brev av 23. april d.å. vedlagt veivesenets krav av 22. april d.å.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig bruks-tillatelse.

Skriftlig melding om at manglene i vårt brev av 2. mars d.å. og veivesenets krav i brev av 22. april d.å. er etterkommet, må sendes bygningsvesenet innen 1. september d.å.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Ola Leikaas

14110700008BK0793836

FERDIGATTEST

Jnr. 170-83

Adresse SØRHALLA 7

Gnr: 8 Bnr: 439 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.10.83

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Harald Eide-Fredriksen

Anmelder: Harald Eide-Fredriksen

Ansvarshavende: Entreprenør Håkon Haugli (grunnmur)
Tømmermester Reidar Kristiansen (over grunnmur)

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

Sandvika, 8.11.1983
For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas
e.f

Bygning 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

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

Utskriftsdato: 23.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	1419	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Sørhalla 5 , 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	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1977/882	Enebolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1983/170	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1991/1680	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/7496	Sørhalla 5 - ombygging av bod til bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/15167	Sørhalla 5 - garasje og riving av eksisterende	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/9951	Sørhalla 5 - rehabilitering av bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 23.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørhalla 5, 1344 HASLUM								

Avtale 90214718 (Avgiftsadresse: Sørhalla 5)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A1	09.01.2019	24.11.2025	Utført	Utført
2 etasje stue	A2	09.01.2019	08.11.2022	Utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	8B Sotluken er defekt	Sotluke i 2. etg må skiftes	17.01.2019
Enhet	18D Det er ikke nok slokkeutstyr i boligen	For lite, minimum 6.kg	17.01.2019
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i begge etg. skal monteres	17.01.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/1419
Adresse: Sørhalla 5
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

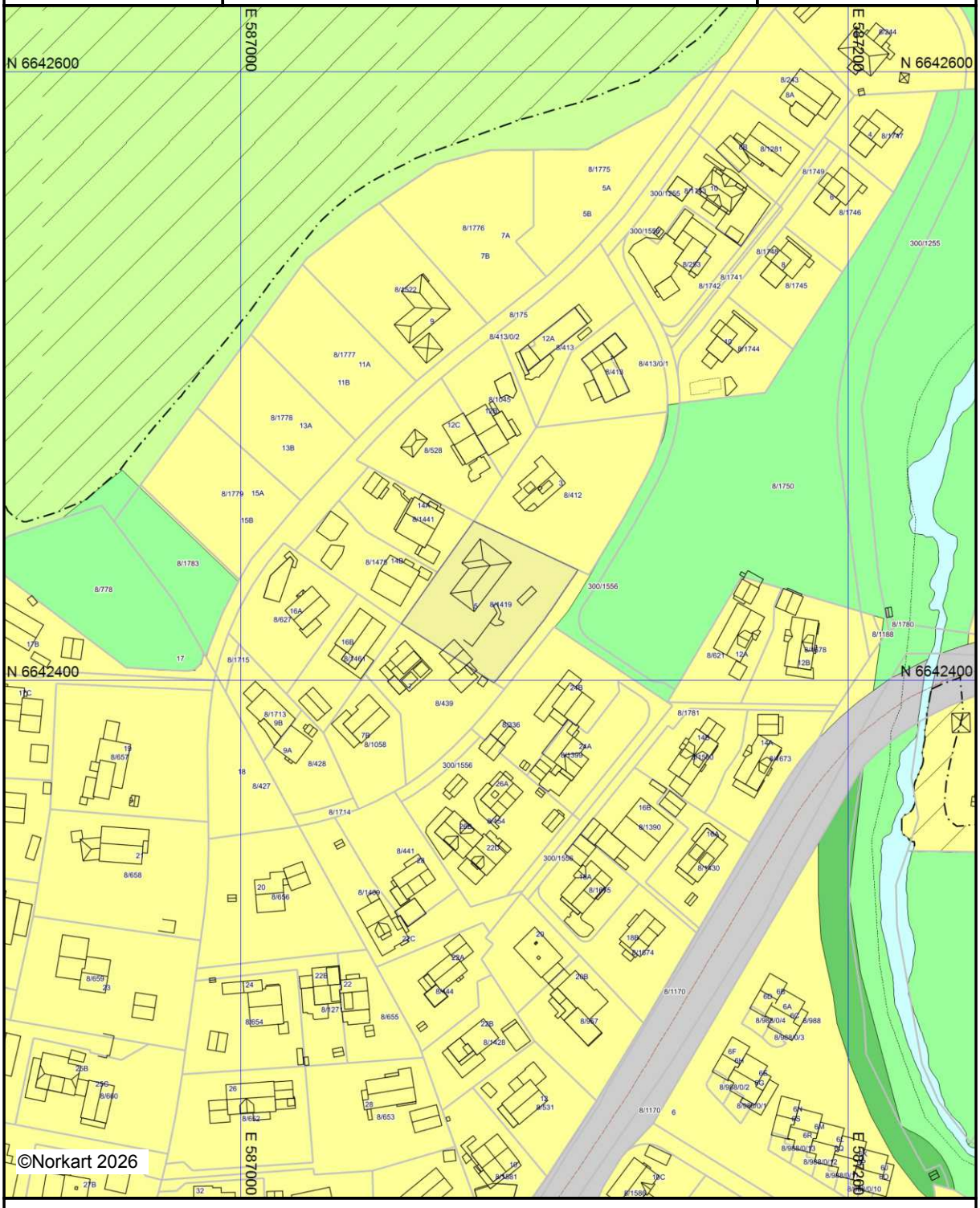
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/1419
Adresse: Sørhalla 5
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32


N 6642600
N 6642400
E 587000
E 587200
8/1419
8/1778
8/1779
8/1783
8/778
8/1715
8/1713
8/1714
8/1777
8/1775
8/1776
8/1781
8/1780
8/1750
8/1742
8/1741
8/1746
8/1745
8/1744
8/1749
8/1747
8/1281
8/1243
8/1188
8/1170
8/1531
8/1580
8/1581
8/1674
8/1673
8/1390
8/1430
8/1441
8/1439
8/1400
8/1475
8/1461
8/1522
8/1545
8/1556
8/1399
8/1395
8/1426
8/1427
8/1428
8/1444
8/1439
8/1412
8/1413
8/1413/0/1
8/1413/0/2
8/1175
8/1058
8/1036
8/1054
8/1057
8/1064
8/1621
8/1627
8/1528
8/1439
8/1441
8/1461
8/1475
8/1419
8/1427
8/1428
8/1654
8/1655
8/1656
8/1657
8/1658
8/1659
8/1660
8/1652
8/1653
8/1654
8/1655
8/1657
8/1659
8/1660
8/1652
8/1653
8/1531
8/1581
8/1580
8/1170
8/1674
8/1673
8/1390
8/1430
8/1399
8/1395
8/1426
8/1444
8/1439
8/1400
8/1475
8/1461
8/1522
8/1545
8/1556
8/1412
8/1413
8/1413/0/1
8/1413/0/2
8/1175
8/1058
8/1036
8/1054
8/1057
8/1064
8/1621
8/1627
8/1528
8/1439
8/1441
8/1461
8/1475
8/1419
8/1427
8/1428
8/1654
8/1655
8/1656
8/1657
8/1658

Tegnforklaring



Reguleringsplan for Løkeberg langs Øverlandselva

PlanID: 1935006
Saksnummer: 21/11731
Dokument: 5983177

§ 1: Bebyggelsens plassering og utnyttelse fremgår av illustrasjonsplan, dokumentnummer 5750169.

§ 2: Innenfor formål naturvernområde skal terreng, vegetasjon og markdekke bevares. Drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder hageavfall, er ikke tillat.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan, dokument 5750169

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1419
Adresse: Sørhalla 5
Dato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1000

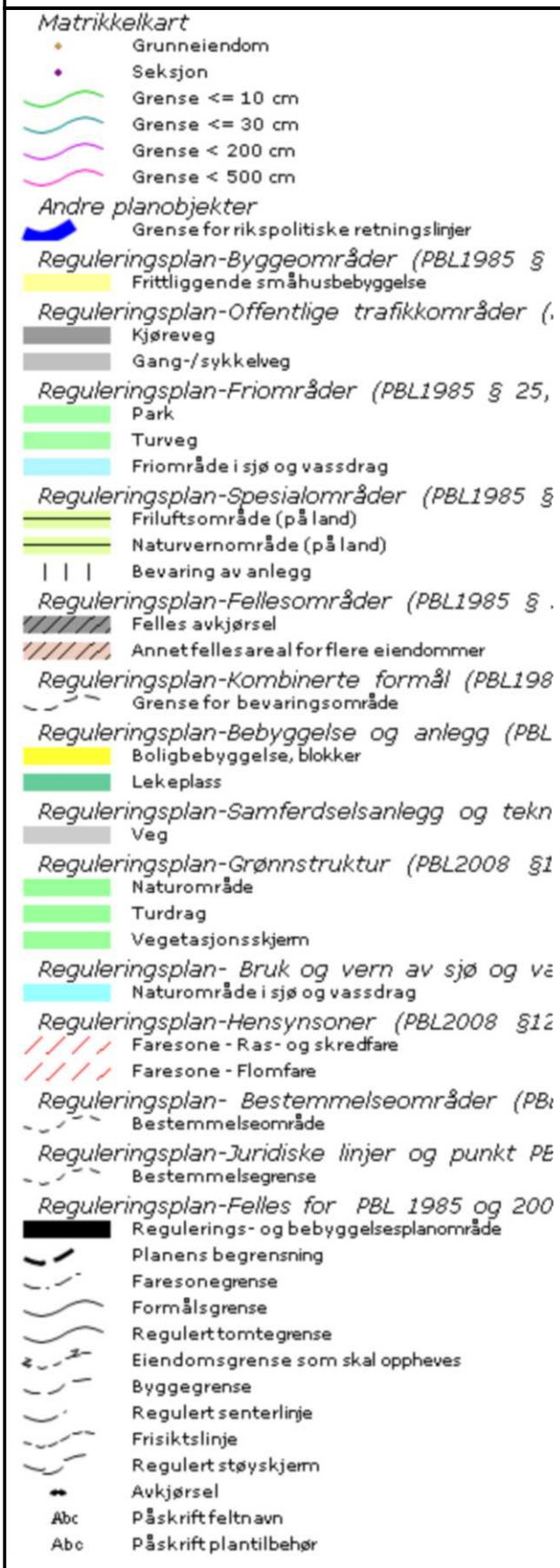
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 23.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørhalla 5, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 629 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1935006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935006)
Navn	LØKEBERG langs Øverlandselva
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.05.1935	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22670/5983177.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 627 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

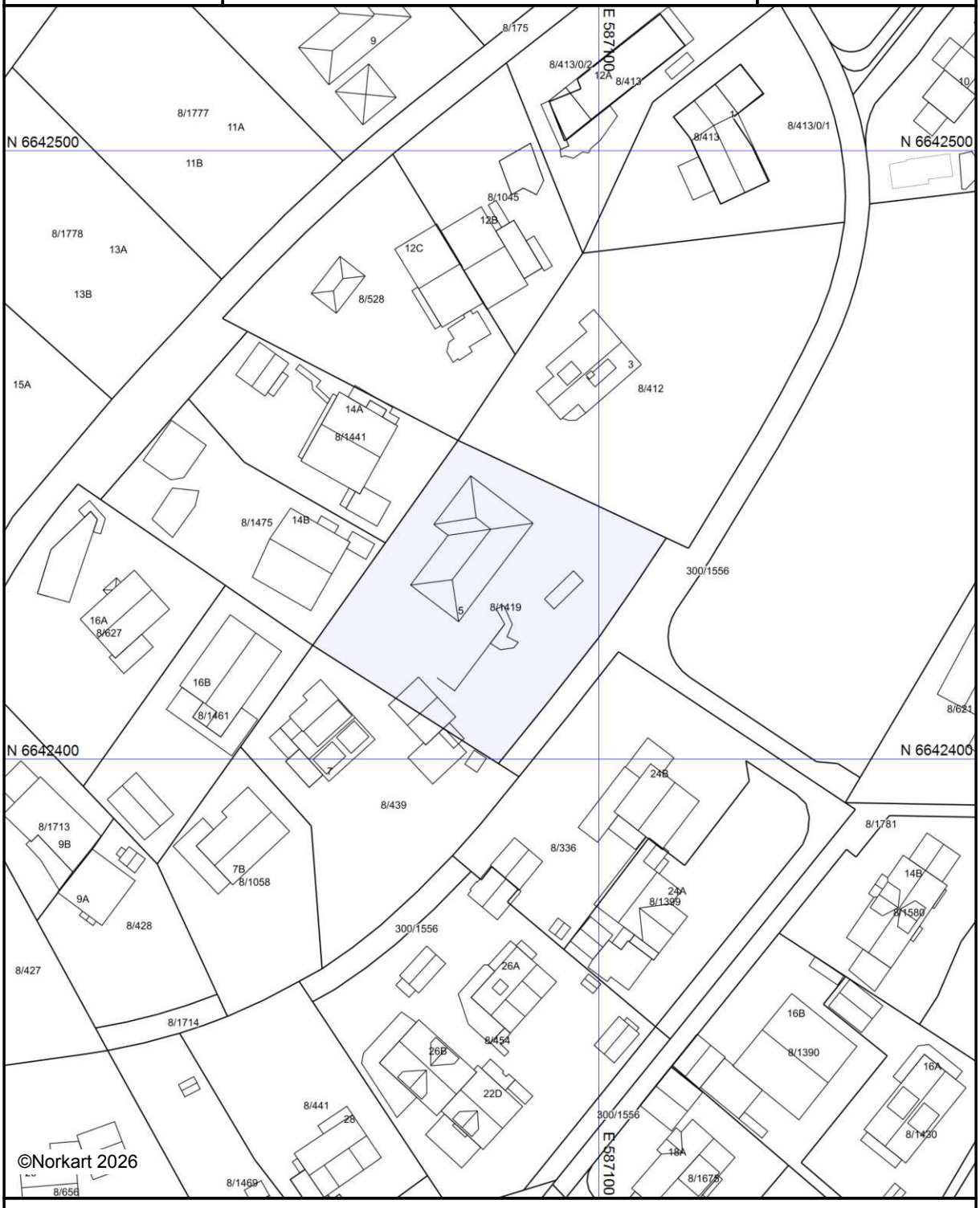
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/1419
Adresse: Sørhalla 5
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 23.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørhalla 5, 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.

Utskriftsdato: 23.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørhalla 5, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 492,84 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 689,12 kr
Sum	**29 087,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	246 m2	39.80	1/1	0 %	9 791,17 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	246 m2	45.26	1/1	0 %	11 134,94 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	0,00 kr
					Sum	**26 901,30 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 23.01.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	1419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sørhalla 5, 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: 102255433708921100 Forfall: 30.01.2026 Kr: 2.343,45	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1419		
Utskriftsdato	23.01.2026	**Antall datasett**	6

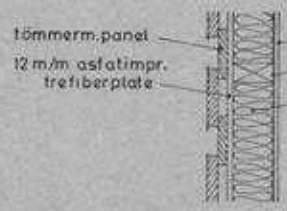
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

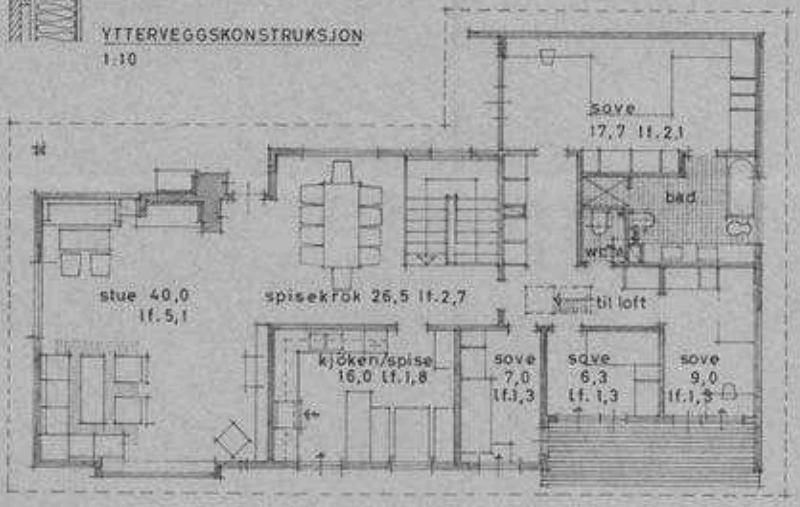
Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



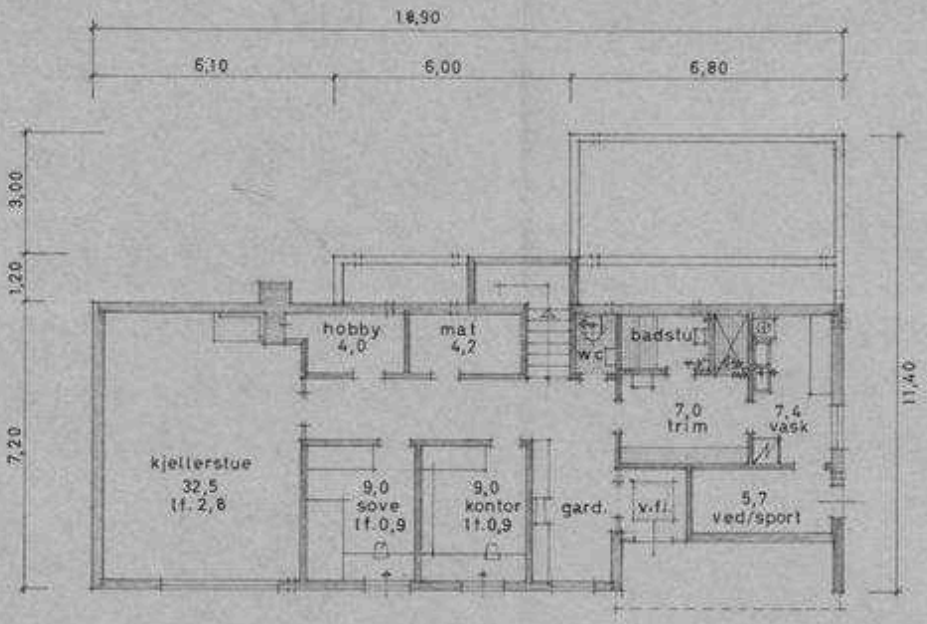
YTTERVEGGSKONSTRUKSJON
1:10



1.ETASJE
GRUNNFLATE 165 M2

882 - 71
30 OKT 1977

BRØNDMO · SØRHALLA 5	ENEBOLIG · PLAN 1.ETASJE
RETTET	MÅL 1:100
	DATO 6.9.77
	OPPDR. 140/77
CARL B. BROTT ARKITEKT MNAL OSLO TELF. 46 03 42	TEGN. 01

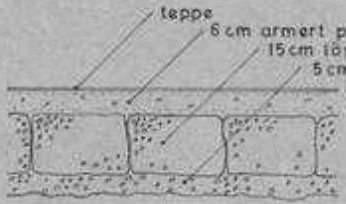


UNDERETASJE
GRUNNFLATE 129 M2



DETALJ KJELLERVEGG
1:10

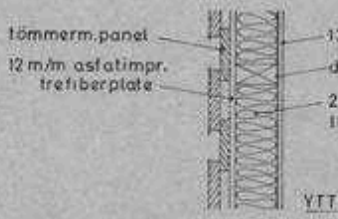
852 - 77
- 3 OKT 1977



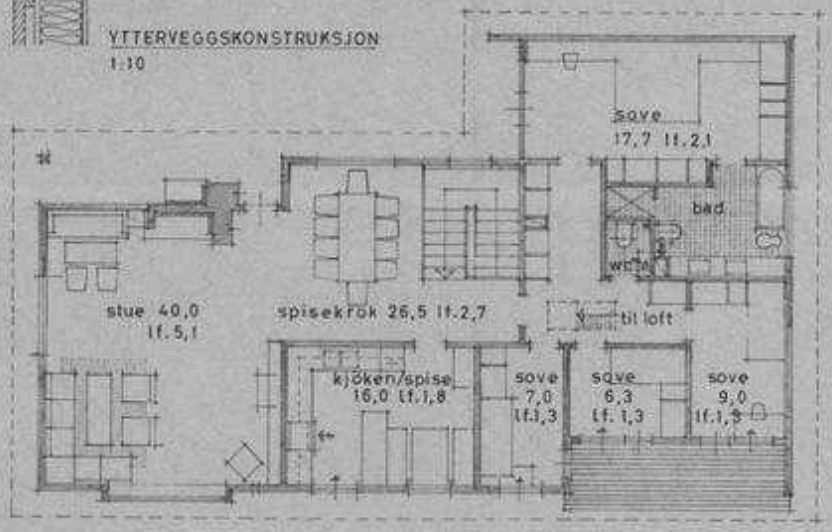
(A/S NORSK LECA nr. 2.202)

DETALJ KJELLERGULV

BRØNOMO · SØRHALLA 5	ENEBOLIG · PLAN UNDERETASJE
REVIDERT	MÅL 1:100
	DATO 5.9.77
	OPPDR. 140/77
CARL B. BROTT ARKITEKT MNAL OSLO TELF. 46 07 43	TEGN. 02



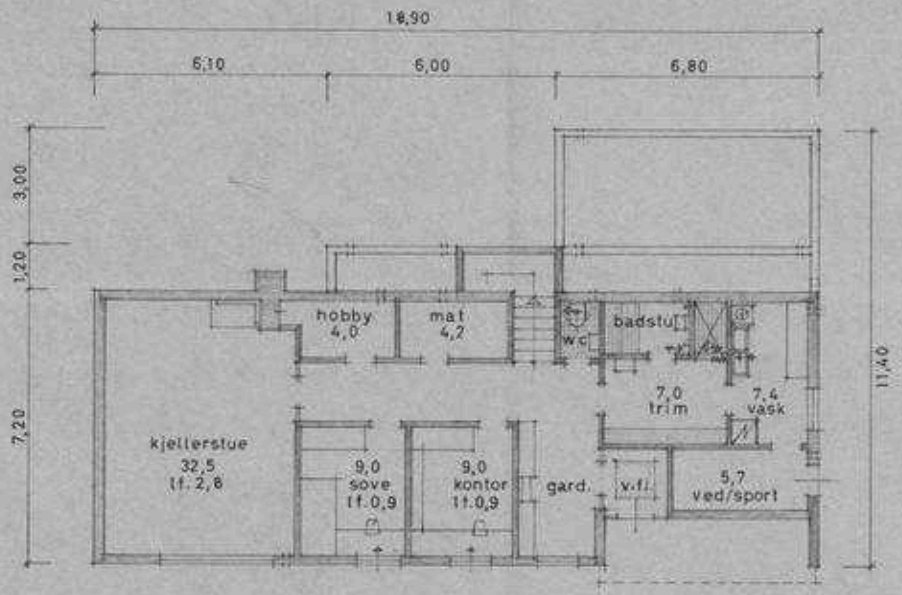
YTTERVEGGSKONSTRUKSJON
1:10



1.ETASJE
GRUNNFLATE 165 M2

882 - 77
4
30 OKT 1977

BRØNDMO · SØRHALLA 5	ENEBOLIG · PLAN 1.ETASJE
RETTET	MÅL 1:100
	DATO 5.9.77
	OPPDR 140/77
CARL B. BROTT ARKITEKT MNAL OSLO TELF. 46 03 42	TEGN. 01

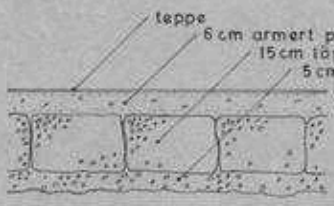


UNDERETASJE
GRUNNFLATE 129 M2



DETALJ KJELLERVEGG
1:10

852 - 77
3
- 3 OKT 1977



(A/S NORSK LECA nr. 2.202)

DETALJ KJELLERGULV

BRØNOMO · SØRHALLA 5	ENEBOLIG · PLAN UNDERETASJE
RETTET	MÅL 1:100
	DATO 5.9.77
	OPPDR. 140/77
CARL B. BROTT ARKITEKT MNAL OSLO TELF. 46 03 43	TEGN. 02

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 8 Bnr.: 1419 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sørhalla 5
Gatenr:	1556
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1344 HASLUM
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.01.2026 kl. 12.54

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/3066-1/100 03.02.2005	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg BRØNDMO EVA KATHARINA F.NR: IDEELL: 1/2 BRØNDMO PEDER MARIUS F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/55189-1/200 16.01.2025 10:43	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1978/9848-1/100 20.06.1978	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
1978/15701-1/100 20.09.1978	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1984/30330-1/100 26.10.1984	BEST OM GARASJE/PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 439

GRUNNDATA

1979/16959-1/100 04.09.1979	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 175
2020/999074-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 1419
2024/64167-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 8 BNR: 1419

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DAGBOKFØRT
26.OKT84 30330
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Erklæring vedrørende garasje for gnr. 8, bnr. 439, delvis inne på gnr. 8, bnr. 1419.

Som eier av gnr. 8, bnr. 1419, Bærum - Bjørn Terje Brøndmo - og fremtidige eiere av denne eiendom, gis herved eier av gnr. 8, bnr. 439 - Harald Eide-Fredriksen - eller fremtidige eiere av denne eiendom, rett til å ha garasje på vår eiendom oppført i henhold til byggesak jnr. 170-1983. Herunder gis også rett til adkomst rundt garasjen for nødvendig vedlikehold og naturlig bruk av bygget funksjoner.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr. 8, bnr. 1419, Bærum, og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra eieren av gnr. 8, bnr. 439, Bærum.

Bjørn Terje Brøndmo
050742 [redacted]

Sidsel Brøndmo
Sidsel Brøndmo
210344 [redacted]

DAGBOKFØRT
20.JUN78 09848
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

K J Ø P E K O N T R A K T

Undertegnede Carl B. Brott selger herved til undertegnede Bjørn Terje Brøndmo sin eiendom parsell nr. 13 av gnr. 8, bnr. 175, Løkeberg i Bærum.

Parsellen er av Bærum Oppmålingsvesen foreløbig målt til ca. 1,7 dekar og "Oppmålingsattest for tinglysing av hjemmelsdokument" foreligger.

Bærum Prisnemd har i vedtak av 1.12.1977 fastsatt kr. 62,- pr. m2 som høyeste lovlige pris for denne tomt.

Kjøpesummen er derfor foreløbig fastsatt til

kr. 105.400,-

etthundreogfemtusenfirehundre.
Beløpet erlegges i sin helhet ved denne kontrakts underskrift. Dog vil beløpets størelse reguleres etter Oppmålingsvesenets endelige måling av tomten og målebrev foreligger.

Forøvrig skjer salget på følgende betingelser:

1. Tomten skal brukes til bebyggelse av bolighus etter kommunens forskrifter. Enhver bebyggelse på tomten skal godkjennes av selgeren.
2. Kjøperen forplikter seg til ikke å henlegge avfall og skrot på tomten men anbringe dette i de av Bærum Kommune godkjente søppelkasser eller på annen måte få det bortkjørt for ikke å sjenere nabo.
3. På eiendommen må ikke drives industri, fabrikk- eller håndverksdrift, heller ikke restaurantvirksomhet eller annet salg av mat og drikke samt noen annen form for butikkvirksomhet. All virksomhet som forstyrrer nabo ved støy eller lukt skal være forbudt.
4. Intet gjerde, hverken mot vei eller nabo, skal ha en høyde som overskrider 1,2o mtr.
5. Kjøperen forplikter seg til å være medlem av Skogfaret Vel.

6. Kjøperen betaler de med handelen forbundede omkostninger, såsom skylddeling, kart- og oppmålingsforretning, stempelavgift, tinglysningsgebyr etc. i tillegg til kjøpesumm[illegible].

Oslo den 12. januar 1978

Som selger

Som kjøper

DAGBOKFØRT
20 JUN 78 09848
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 65:-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

20.SEP78 15701

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Parsellen har fått
Bnr. 14/9

Undertegnede som er eier av gnr. 8. br.nr. I75. parsell nr. I3.

Adresse Sørhalla 5, I344 Haslum.

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Haslum den 22/8 19 78

Bjørn Terje Brøndmo

Eiers egenhendige underskrift.

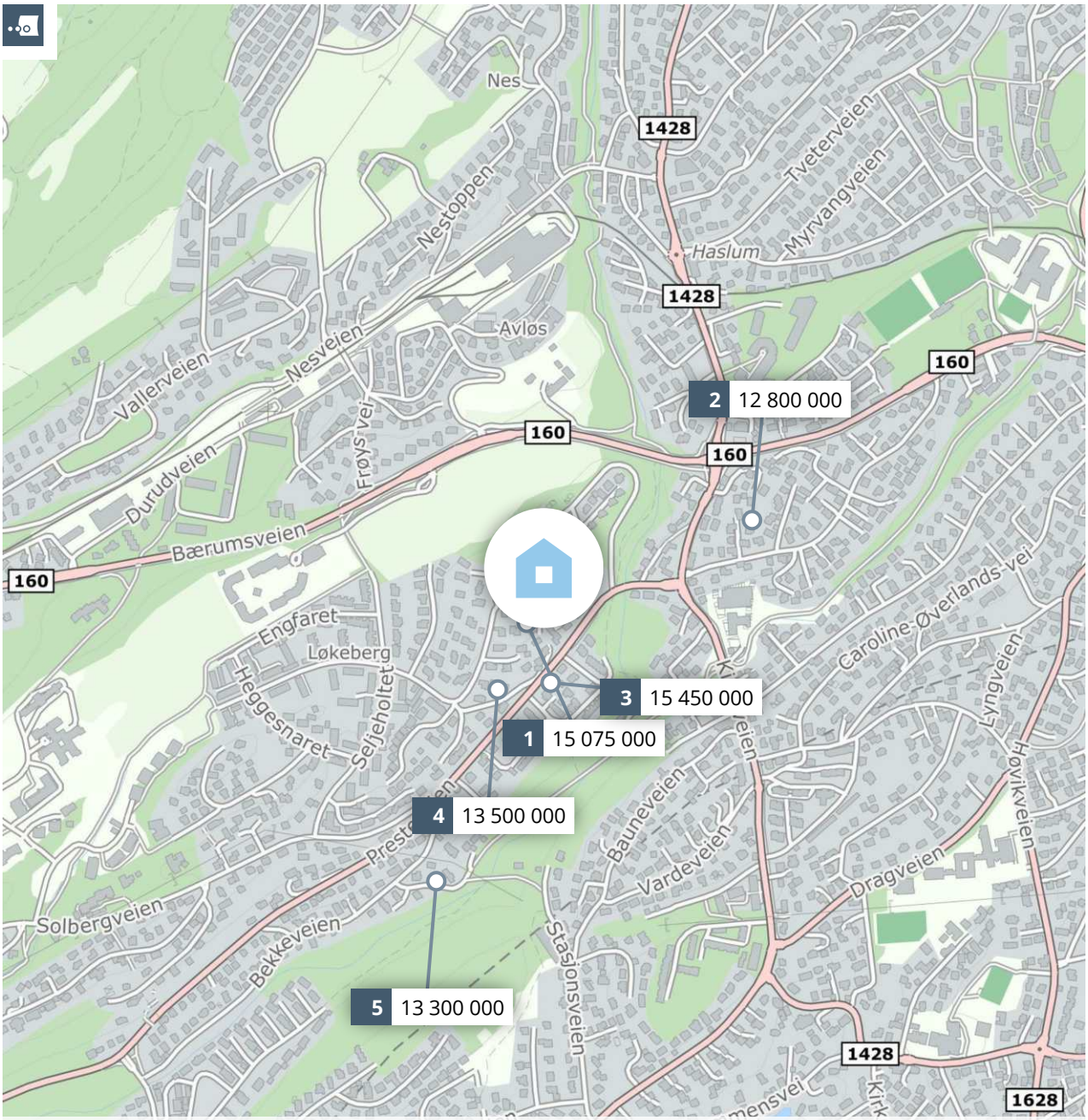
Bjørn Terje Brøndmo

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

30,-

F. 1000 1-76



Meglers verdivurdering

SØRHALLA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 03.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørhalla 5, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 8 BNR 1419 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 27

Verdivurdert til

16 500 000

-	16 500 000	58 719
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	281 m²	62 m²	- m²	88 m²	- m²	- m²
Tomt						1 629 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørhalla 22 C				25.01.2025	15 400 000	**15 075 000**	0	15 075 000	**61 280**
	246 m²	1983	1 015 m²	4 sov						
2	Løkebergveien 20				19.08.2024	13 450 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**60 094**
	213 m²	2000	565 m²	5 sov						
3	Blomsterkroken 2 B				05.11.2024	15 900 000	**15 450 000**	0	15 450 000	**62 298**
	248 m²	1995	736 m²	3 sov						
4	Løkeberg Gårdsvei 6				03.06.2025	13 000 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**54 656**
	247 m²	1959	1 399 m²	4 sov						
5	Bekkeveien 8 B				19.08.2025	13 950 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**51 550**
	258 m²	1970	893 m²	4 sov						

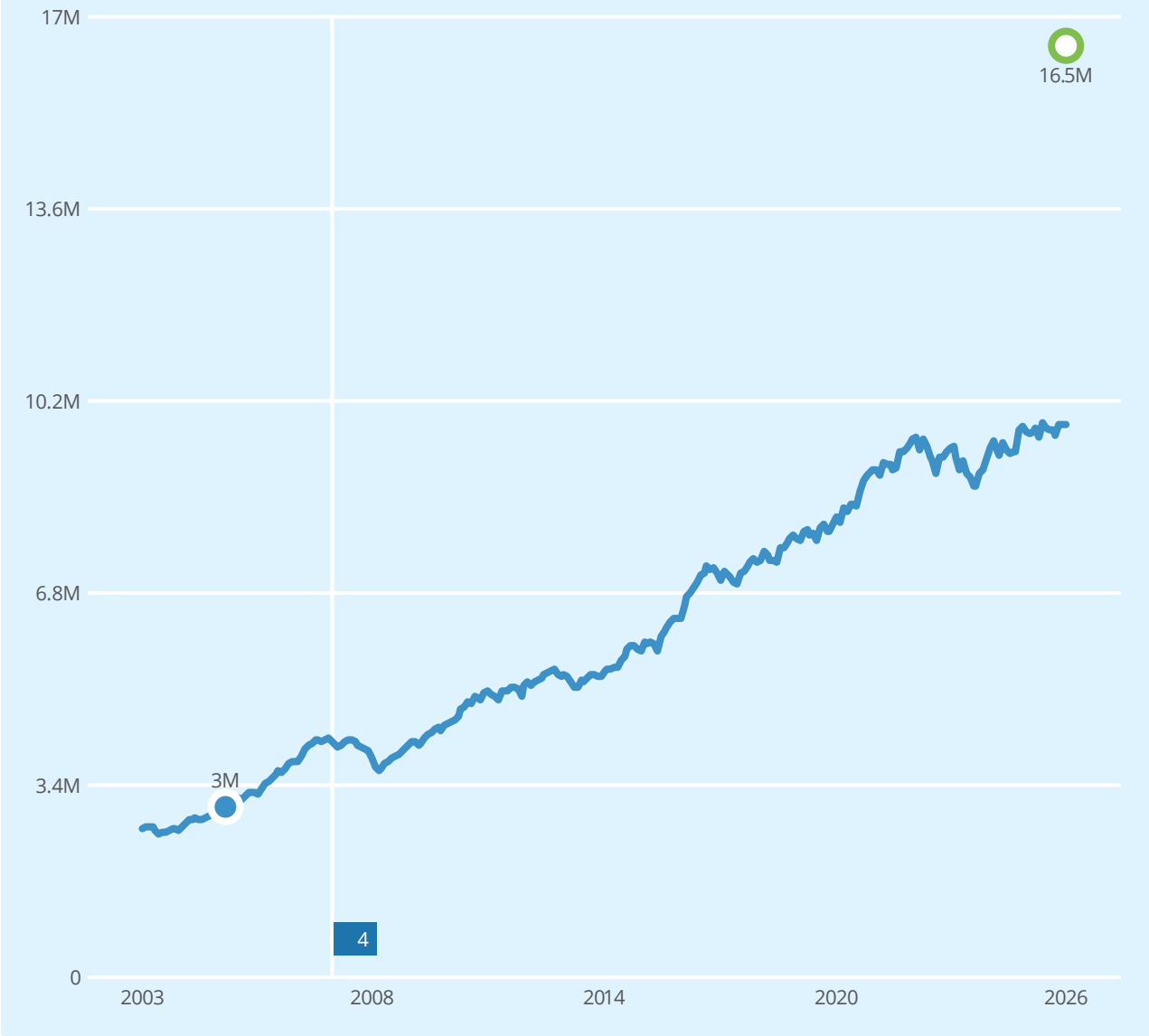
Innholdsrik familiebolig med mange muligheter. Flott beliggenhet på høydedrag med gode solforhold og fin utsikt.

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 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.02.2005		03.02.2005	-	3 000 000	-	3 000 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med priser i området.

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

4
eneboliger til salgs

17.7M
17.2M
16.7M
16 350 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

15.6M
15.1M
14.6M
14 297 000 Prisantydning i snitt
13 893 000 Salgspris i snitt
13.6M
13.1M

Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 855 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

58 719 Sørhalla 5 Totalpris 16 500 000

58 292 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Sørhalla 5

Nabolaget Løkeberg/Blomsterkroken - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	23 min 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	21 min 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	16 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørhalla Linje 211	3 min 0.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	4 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Haslum barnehage Avd Nedre Haslum .. 29 barn	12 min 0.9 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (.. 56 barn	13 min 1 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	8 min
Coop Extra Haslum	15 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Boots apotek Bekkestua	5 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Løkeberg skole Gymnastikksal	10 min
Haslum idrettsanlegg	13 min
Gnist Gjettum	19 min
Friskis & Svettis	20 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørhalla 5, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 1419, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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