PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PRESTEVEIEN 33 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

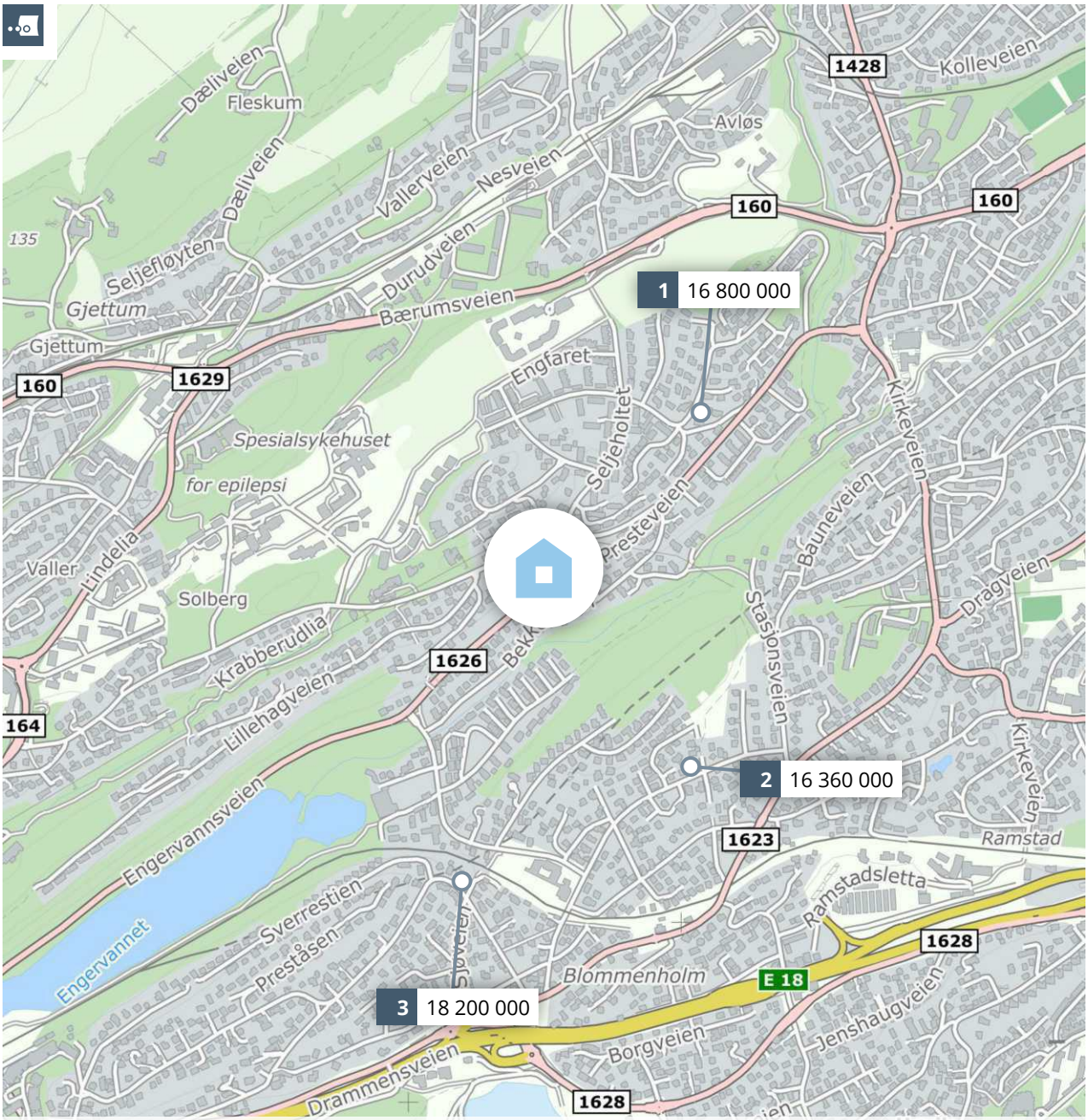
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PRESTEVEIEN 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 11.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Presteveien 33 B, 1365 BLOMMENHOLM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 8 BNR 240 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 08

Verdivurdert til

16 900 000

-	16 900 000	49 271
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	343 m²	- m²	- m²	115 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogfaret 34 267 m² 1959 1 340 m² 3 sov	27.05.2026	16 500 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**62 921**
2	Blommenholmveien 24 A 227 m² 1925 1 343 m² 3 sov	30.09.2024	17 500 000	**16 360 000**	0	16 360 000	**72 070**
3	Homans vei 9 A 273 m² 1955 930 m² 3 sov	24.01.2025	20 200 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**66 667**

Velkommen til Presteveien 33B - Her har vi gleden av å presentere en innholdsrik og særegen enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsyn over grønne omgivelser, og byr på en romslig planløsning med flere oppholdsrom, fire soverom, fem bad, egen masteravdeling og en stor, solrik hage. Eiendommen har også en romslig garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen er godt tilrettelagt for både familieliv og fleksibel bruk. Kjelleretasjen er i dag innredet som tre separate deler med egne innganger, som benyttes til utleie.

Hagen er pent opparbeidet med gressplen og beplantning. Fra flere av oppholdsrommene er det utgang til terrasser og balkonger som gir gode muligheter til å nyte solen gjennom hele dagen.

Kort fortalt:
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, skole og barnehage
- Egen loftstue med peis og balkong
- Hovedsoverom med eget bad og omkledningsrom
- Romslig garasje og parkering på egen tomt
- Mulighet for gode leieinntekter

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2011	21.11.2011	07.02.2012	9 490 000	9 500 000	0	9 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1365 BLOMMENHOLM nå

7
eneboliger til salgs

18.7M
18.2M
17 449 000 Prisantydning i snitt
16.7M
16.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i 1365 BLOMMENHOLM siste 12 mnd

15
eneboliger solgt

14.7M
14.2M
13.7M
13 402 000 Prisantydning i snitt
12 993 000 Salgspris i snitt
12.7M
12.2M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 869 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
62 704 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

49 271 Presteveien 33 B Totalpris 16 900 000

Presteveien 33B
1365 BLOMMENHOLM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1988
Hovedbygg BRA:	343 m^2
Hovedbygg BRA-i:	343 m^2
Sum alle bygg BRA:	367 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	343 m^2
Rapportdato:	3.7.2026 (Gyldig til 3.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	22	5	0

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Presteveien 33B
1365 Blommenholm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Ett vindu i utleiedel.	- værslitt karm og avvik på omramming med behov for utskifting - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Våtrom: Bad hoveddel i kjeller -	- Manglende membran - Riss/sprekker i flisfuger, og misfarging i nedre del av hjørnet. - Riss og skade i gulvfliser.
Våtrom: Bad i utleiedel til høyre -	- Ikke membran. - Gulvskinne danner sperre for lekkasjevann.
Våtrom: Bad i hybel til venstre -	- Manglende membran, uegnet materialer for våtrom. - Rommet har ikke sluk. - manglende tilluft. Hevelse på gulvoverflate.
Våtrom: Bad på loftetasjen -	- høy slittasje, skader på overflater. - manglende membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå ved hulltaking ved hybel til høyre. - Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåretog har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Rom under terreng	- løs tapet og forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.
Balkong, terrasse, platting: Takterrasser balkong	- skjevhet i konstruksjonen og fukt- råteskade i nedre del av en bærende søyle. - utilstrekkelig oppkant av tettesjikt. - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
Balkong, terrasse, platting: Balkong	Balkong har tørst treverk og malingsavskalling.
Vinduer og dører	- harde tettelister og tørre kittfalser. - manglende beslag/vannbord under dører og på vinduer plassert i mur. - eldre enn 35 år med usikker levetid - Enkelte dører og vinduer subber/går på i karm
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - malingsavskalling og gule merker på laminatgulv i 1.etasje under karnapp.
Taktekking	- noe mosegrodd - slitt takstein - Bygningsdelene har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter og avvik opp mot tolleransekravene i NS 3600.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Hovedkjøkken 1.etasje - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Kjøkken: Kjøkken i hybel til høyre - Overflater og innredning	- fuktskader/hevelser i på innredning og på gulv - Front går på ved lukking. Fritt treverk rundt komfyr.
Kjøkken: Kjøkken i hybel til høyre - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Kjøkken: Kjøkken hoveddel kjeller. - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Kjøkken: Kjøkken i hybel til venstre - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Deler av avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Deler av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - stedvis flatt og manglende fall i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	-membran/tettesjikt rundt sluk under badekar er ikke synlig, og er avvik etter NS 3600. - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600.
Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Garasje	Taktekking og oppbygging av tak er ukjent og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Tettesjikt på flatt tak har nådd en alder der utskifting er påregnelig. Til informasjon var det plassert mye varer i garasjen, og det kan være avvik som ikke var mulig å oppdage visuelt.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Vegger i 1.etasje er fjernet mellom, stue, kjøkken, vaskerom og bibilotek. Badstue, kjølerom og matbod er omgjort til omkledningsrom.
I kjeller er ett soverom omgjort til kjøkken, trimrom er omgjort til stue/kjøkken og hybel.
Redskapsbod er omgjort til stue/kjøkken og bad i hybel.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Kjellerstue har ikke vinduer, som fører til at rommet ikke har tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Avviket er i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom trinn.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik lavere sikring opp mot dagens krav økt risiko for fallulykker.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere utbedring for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong og terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Målt høyde er mellom 83-90cm
Selv om deler av rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra lavere sikring mot fallulykker opp mot dagens krav,

For å bedre personsikkerheten anbefales utbedring av rekkverkshøyde, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.7.2026	**3.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Nalini Suparamaniam**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Oscar Kallerdahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Presteveien 33B, 1365 Blommenholm**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**8**	Bruksnr:	**240**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverk, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Enebolig med utleiedeler er oppført over 3 plan i to etasjer over kjeller, inkludert loft. Boligen inneholder en hoveddel, med gang, bod, 3 bad, kjellerstue,

kjøkken, 4 soverom, omkledningsrom, kjellerstue, loftstue med balkongdør ut til takoverbygget og sydøst-vendt balkong på ca. 10kvm, og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdører ut til balkong/takterrasse på ca. 105kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles ved sluk på vaskerom til ca. 2,45m, mens laveste takhøyde måles i stue/kjøkken i til ca. 2,26m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stue/kjøkken til ca. 2,4m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak i stue til ca. 1,49m. Loftet har et skåtak der høysete takhøyde måles i mønet i loftstue til ca. 2,74m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på soverom til ca. 1,05m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av peis i kjellerstue og stue, samt peisovn i loftsbod. Videre varmes boligen opp elektrisk via varmepumpe, panelovner og gulvvarme. Boligen har gjennomgått vedlikehold, overflateoppussinger og oppgraderinger av enkelte rom og overflater og fungerer til dagens bruk. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår og utbedringer/oppgraderinger bør påregnes. Det er normalt med skjevheter, riss/sprekker på eldre boliger som dette opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	343	343	0	0	115
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	**367**	**343**	**24**	**0**	**115**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**154**	**154** Romfordeling: Gang, bod, bad x3, kjellerstue, soverom, kjøkken, stue/kjøkken x2,	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**142**	**142** Romfordeling: Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad.	**0**	**0**	**105**
Loftetasje	**47**	**47** Romfordeling: Loftstue, bad, soverom x2.	**0**	**0**	**10**
Totalt m²	**343**	**343**	**0**	**0**	**115**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	147	142	5
Loftetasje	59	47	12
Totalt m²	**206**	**189**	**17**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**24**	**0**	**24** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**24**	**0**	**24**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loftetasjen og i 1.etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår i 1988.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåretog har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Jevnlig kontroll og oppgradering av drenering bør påregnes for å minske risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med påfølgende fare for fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og behov for utbedring.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert på fjell med grunnmur og underetasje.
På befaringen ble det observert enkelte avskallinger og riss, som er utbedret med dokumentert utførelse.

Det er ikke registrert noen avvik med behov for tiltak.
Om avskallinger, riss eller sprekker skal oppstå anbefales det å kontakte fagperson for ytterligere kontroll.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Selger har etablert en støttemur med drenering, men denne er ikke tilstrekkelig.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall (minst 6cm over 3meter) bort fra bygningen for å sikre kontrollert bortledning av overflatevann. Manglende bortledning av overflatevann øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng og kan over tid gi fuktskader i kjeller eller grunnmur.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i utleiedel.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt vektprosent på 17 fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Oppsummering — **TG-2**

Rommet under terreng er innredet, og det er ikke opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår fra 1988. Det ble registrert noe løs tapet i utleiedel.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i utleiedelen, hvor det ble målt et fuktinnhold på 17 vektprosent i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuell utbedring som bør sees i sammenheng med terrengforhold og dfrenering.

Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at fuktbelastningen fortsetter og forverres over tid.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasser balkong

TG-2

Type	Balkong, Takterrasse

Det er etablert en balkong/takterrasse i betong og trevirke i 1.etasje på ca. 105m², som delvis er etablert over underliggende rom og etablert over garasje.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Type tekking (tettesjikt)	Banemembran

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert

Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold.

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert

Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig oppkant av tettesjikt

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Ja

Oppsummering TG-2

Det er etablert en balkong/takterrasse i betong og trevirke på ca. 105 m², som delvis er etablert over underliggende rom og garasje. Konstruksjonen er tekket med banemembran.

Det er registrert fukt- råteskade i nedre del av bærende søyle, og synlige tegn på skjevheter med svanke og svikt ved gange på deler av terrasse, samt ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør. Fallforhold og underliggende tekking er ikke mulig å kontrollere på grunn av skjult konstruksjon.

Tekkingen har oppnådd en alder som tilsvarer usikker fremtidig funksjon. Avviket gir økt risiko for svikt. Manglende tettesjikt ved oppkant medfører fare for vanninntrengning i konstruksjonen og underliggende rom, med risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Nærmere undersøkelser og utbedring av tettesjikt anbefales.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-2

Type	Balkong

Det er etablert en sydøst-vendt og takoverbygget balkong i treverk på ca. 10m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er etablert en sydøst-vendt og takoverbygget balkong i treverk på ca. 10 m².

Balkong har tørst treverk, malingsavskalling.

Overflatebehandling, hyppigere vedlikehold, utskiftinger av eldre materialer og utbedring av registrerte avvike bør påregnes for å unngå skadeutvikling og god funksjon på balkong.

6.7 Vinduer og dører: Ett vindu i utleiedel. TG-3

Beskrivelse

Vindu med trekarm, treramme og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-3**

Vinduet har trekarm og treramme med 3-lags glass,

Det er påvist værslitt karm med skade slittasje i omramming, samt at isolerglassrutene er eldre enn 35 år.
TG-3 settes fordi treverk på omramming er knekt ved hengsel og nedover.
Basert på registrerte avvik må vinduet utbedres/skiftes.

Eldre isolerglass har normalt begrenset gjenværende levetid, og punktering kan påregnes over tid.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Ytterdører er kompaktdører.
Innvendige dører er profilerte og hvitmalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Harde tettelister og tørre kittfalser.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke registrert punkterte glass. Det er imidlertid påvist harde tettelister og tørre kittlister, i tillegg til manglende beslag under dører og vinduer plassert i mur. Enkelte dører og vinduer subber/går på i karm/terskel og har behov for justering.
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må påregnes høyere varmetap enn ved nyere vinduer og dører, samt en økende risiko for punktering på sikt.

Det anbefales justering/smøring, utbedre registrerte avvik, samt at utskiftinger er påregnelige i tiden som kommer.

Manglende utbedringer kan føre til redusert funksjon på vinduer, og øke sjansen for fuktskader.

6.9 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Murkonstruksjon, Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Teglstein, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasaden ble malt i 2021

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i lecamur- og trekonstruksjon, og er utvendig kledd med liggende panel, teglsteinforblendet og pusset fasade. Fasaden ble malt i 2021. Det er observert riss/sprekker i veggkonstruksjon/fasade, og det er registrert liten eller ingen lufting av kledningen. Manglende utlufting bak kledningen gir økt risiko for at fukt ikke tørker ut, noe som over tid kan medføre råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Grunnet manglende lufting anbefales det jevnlig kontroll av overflater. Videre bør etablering av lufting vurderes, samt hyppigere vedlikehold og overflatebehandling.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorsteiner ble inspisert fra tak. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak på skorsteinen over tak.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Loftet er delvis innredet med luke til kryploft, og lukket konstruksjon under skråtak og flatt tak under karnapper og takterrasser.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- -malingsavskalling og gule merker på laminatgulv i 1.etasje under karnapp.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongstein, og valmet karnapp-tak som er blekk beslått og flatt tak. Loftkonstruksjonene er delvis innredet med luke til kryploft samt lukket konstruksjon under skråtak og flatt tak under karnapper og takterrasser.
Det er imidlertid registrert tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, samt at ventilering og lufting av konstruksjonene vurderes som utilstrekkelig. Utilstrekkelig lufting kan over tid gi fuktopphopning i konstruksjonen med økt risiko for fukt- og råteskader. Forholdene bør undersøkes nærmere med tanke på årsak og eventuelle utbedrende tiltak og utbedring av lufting bør påregnes.

6.12 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**

Saltak er tekket med takstein, tak over karnapp er takket med beslag, og det er registrert Membranfolie over flat takterrasse.

Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Slitt takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Saltaket er tekket med betongstein, mens tak over karnapp er tekket med beslag, og det er registrert membranfolie over flat takterrasse. Takstein og membran har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert noe mosevekst og slitt takstein.

Det bør forventes økende behov for vedlikehold og utskiftning av taktekking og undertak i tiden som kommer, for å unngå redusert tetthet og risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Støpt gulv på grunn, Betongdekke, Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller i 1-etasje er av betong, 2.etasje er ett trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 5mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm hele rommet og over 2m.
Stue/kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm hele rommet og 16mm over 2m.
Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 5mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm hele rommet og 20mm over 2m.
måles en maksimal høydeforskjell på ca. mm hele rommet og mm over 2m.

Det registreres sprekker mellom gulvlister og gulv, og sprekker i skjøter i laminatgulv.

Det registreres rystelse ved hard gange.

Oppsummering **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 5mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm hele rommet og over 2m.
Stue/kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm hele rommet og 16mm over 2m.
Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 5mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm hele rommet og 20mm over 2m.
måles en maksimal høydeforskjell på ca. mm hele rommet og mm over 2m.

Det registreres sprekker mellom gulvlister og gulv, og sprekker i skjøter i laminatgulv.

Det registreres rystelse ved hard gange.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.14 Kjøkken: Hovedkjøkken 1.etasje — TG-2

Beskrivelse

Epoq-kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og 18mm tykk og mørk laminatbenkeplate med underlimt sort vaskekum og ettgreps armatur i messing fra Gustavsberg. Kjøkkenøy med glatte sorte fronter og vitrinefronter. 22mm tykk benkeplate i kompositttstein med underlig sort vaskekum og messingbelagt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin og 110cm bred Falcon ovn. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Epoq-kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og 18mm tykk og mørk laminatbenkeplate med underlimt sort vaskekum og ettgreps armatur i messing fra Gustavsberg. Kjøkkenøy med glatte sorte fronter og vitrinefronter. 22mm tykk benkeplate i kompositttstein med underlig sort vaskekum og messingbelagt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin og 110cm bred Falcon ovn. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Kullfiltervifte fungerer som tiltenkt, men det er manglende funksjon for bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk — TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) og kullfilter. Ventilatoren fungerer som tiltenkt, men gir ikke bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen, da luften resirkuleres i rommet. Manglende avtrekk til det fri kan over tid gi økt fuktbelastning og risiko for kondens i kjøkkenet. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over stekesonen eller i rommet.

6.15 Kjøkken: Kjøkken i hybel til høyre — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte grå fronter, 28mm tykk og grå laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og minikomfyr. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin
- Løst armatur. Front går på ved lukking. Fritt treverk rundt komfyr.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med glatte grå fronter, 28mm tykk og grå laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og minikomfyr. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Det er påvist fukt/skader på innredningen og på gulv, front som går på ved lukking og fritt treverk rundt komfyr.

Det anbefales utbedringer/oppgradering av kjøkkeninnredning av overflater for å unngå videre hevelse, nedsatt funksjon og fuktskader på innredning og overflater.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke føres ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom filter.

Omluftsventilator gir dårligere fjerning av fukt, os og matlukt sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å unngå redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fukt- og luktbelastning.

6.16 Kjøkken: Kjøkken hoveddel kjeller. TG-2

Beskrivelse

IKEA-kjøkkeninnredning fra før 2013 med glatte hvite og høyglanslaminerte fronter, 28m tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum og ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp med boost-funksjon på 2 av 4. Det er etablert lekkasjestopper, Det er ikke etablert komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra før 2013 med glatte hvite og høyglanslaminerte fronter, 28m tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum og ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp med boost-funksjon på 2 av 4. Det er etablert lekkasjestopper, Det er ikke etablert komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke føres ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom filter.

Omluftsventilator gir dårligere fjerning av fukt, os og matlukt sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å unngå redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fukt- og luktbelastning.

6.17 Kjøkken: Kjøkken i hybel til venstre TG-2

Beskrivelse

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte hvite fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum og sortbelagt armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte hvite fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum og sortbelagt armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke føres ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom filter.

Omluftsventilator gir dårligere fjerning av fukt, os og matlukt sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å unngå redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fukt- og luktbelastning.

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Vegger i 1.etasje er fjernet mellom, stue, kjøkken, vaskerom og bibilotek. Badstue, kjølerom og matbod er omgjort til omkledningsrom.
I kjeller er ett soverom omgjort til kjøkken, trimrom er omgjort til stue/kjøkken og hybel. Redskapsbod er omgjort til stue/kjøkken og bad i hybel.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt ferdigattest for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Kjellerstue har ikke vinduer, som fører til at rommet ikke har tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Avviket er i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom trinn.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik lavere sikring opp mot dagens krav økt risiko for fallulykker.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere utbedring for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong og terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Målt høyde er mellom 83-90cm
Selv om deler av rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra lavere sikring mot fallulykker opp mot dagens krav,

For å bedre personsikkerheten anbefales utbedring av rekkverkshøyde, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.19 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering/etablering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget er utført i plast.
Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering/etablering av kjøkken og bad, mens øvrige rør er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Med bakgrunn i alder og observert avrenning bør det påregnes utbedring av sen avrenning, og utskifting av gjenværende original rørføring, for å minske risiko for lekkasjer og følgeskader.

Utbedring bør sees i sammenheng med oppgradering av våtrom.

6.20 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Det er etablert vann rør av kobber, og plast (rør-i-rør system).

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør er delvis oppgradert.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på soverom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

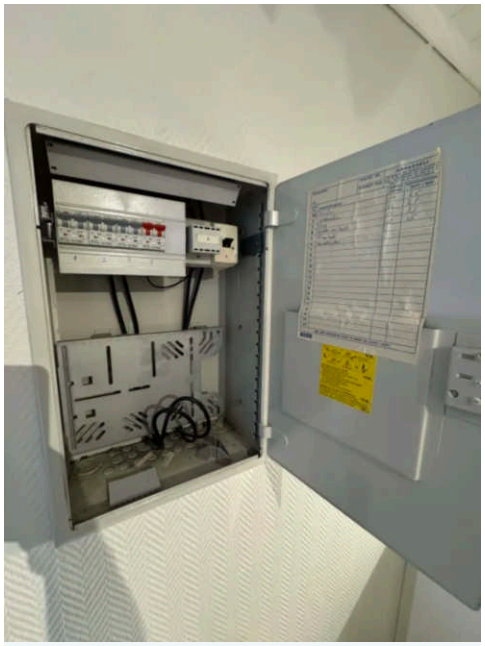
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør system), og de innvendige vannrørene er delvis oppgradert etter byggeår. Fordelerskap er montert på soverom. Stoppekran er plassert i bod i kjeller. Vannrør og stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Deler av vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, og det må påregnes utskifting av de eldste rørene på sikt.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap i utleiedel.



Sikringsskap plassert i omkledningsrom.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg har ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på omkledningsrom og i stue/kjøkken i utleiedel.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har ukjent alder, og sikringsskap med automatsikringer er plassert på omkledningsrom og i stue/kjøkken i utleiedel. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller andre synlige avvik ved befaringen, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse. Det anbefales at det innhentes en tilstandskontroll av anlegget utført av autorisert elektriker.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.22 Varmesentral: varmepumpe — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i trapp i loftstue.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført service på anlegget datert 16.02.2.25

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering TG-1

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe i trapp i loftstue fra 2020 som fungerer tilfredsstillende. Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført service på anlegget datert 16.02.2.25

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.23 Varmtvannsbereder: Liten TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	200 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.

6.24 Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder stor TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	300 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.

6.25 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.26 Våtrom: Bad hoveddel i kjeller TG-3



Sluk på bad i hoveddel i kjeller.

Generell beskrivelse

Badet har hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med krummet glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 60cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras. Elektrisk håndkletørker.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen var ikke nødvendig da det var åpnet rom inn i konstruksjon, og fuktmåling er tatt fra bod mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Badet har hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med krummet glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 60cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras. Elektrisk håndkletørker.

Det er ikke etablert membran, og det er ikke synlig ved sluk eller terskel, og høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er kun på 20mm.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn registrerte avvik og manglende membran.

Videre er det riss/skade i gulvflis, riss/sprekker i flisfuger, og misfarging i nedre del av hjørnet. Avvikene er indikasjoner på fukt og manglende tettesjikt, med fare for fuktskader i konstruksjonen.

Det registreres også hevelse/fuktskader på innredning (hylle, skrog og front). Det er ikke drenshull på vegghengt toalett der manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Målingene viste fuktverdier under 6,0 %, og det ble ikke registrert fukt eller skader. Undersøkelsen gir imidlertid begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder, da det ikke er tatt hull mot bruksvannsutsatt sone. Det er montert et avtagbart blendelokk ved hullet slik at konstruksjonen kan kontrolleres ved en senere inspeksjon. Registreringen er en indikasjon og gir ingen garanti for tilstanden i resterende del av baderomskonstruksjonen.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.27 Våtrom: Bad 1.etasje — TG-2



Sluk i dusjsone på bad 1.etasje.

Generell beskrivelse

Badet har mørke 29x29cm fliser på gulv og sorte Elvesten i nedsenket dusjsone. Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet ble oppgradert i 2011.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Sluk under badekar 1.etasje.

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Vegger og himling fremstår i god stand. I våtsonen er det imidlertid plassert vindu og dører med materiale som er uegnet for slik plassering. Ved fuktbelastning over tid kan uegnede materialer i våtsonen medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringer av dører med karmlister i våtsone anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stedvis flatt og manglende fall i lekkasjesonen.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har fliser som fremstår i god strand. Det er imidlertid registrert avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen og stedvis flatt gulv, og ikke tilfredsstillende fall i lekkasjesonen. Dette fører til fare for mindre vannansamlinger før vann når fram til sluket. Utilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og kan gi økt fare for fuktopphopning og lekkasje til underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Det er membran under flis og synlig under sluk i dusjsone, men ikke ved sluk under badekar.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er tilstrekkelig. Det er registrert membran under flis med synlig membran ved sluk i dusjsonen, men ved sluk under badekaret er membranen ikke synlig, noe som gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse i dette området. Tettesjiktet har dessuten nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og gir fuktskader over tid. Det anbefales foriktig bruk med fritt vann, frem til badet er oppgradert. Videre undersøkelser for ytterligere vurderinger og tiltak anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glass-skillevegg og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall. 140cm bredt servantskap med hvite glatte skuffefronter og hvit keramisk benkeplate med to innfelte servanter og to ettgreps krummede armaturer fra Hans Grohe. Hjørnebadekar med ettgreps krummet armatur med kran og håndholdt dusjhode.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fremstår i god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Rommet ventileres med elektrisk styrt mekanisk avtrekk, med tilluft under dør. Ved kontroll med papirark ble det påvist tilfredsstillende avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon? **Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Det er fremlagt ferdigattest fra 2011, men denne er ikke tilfredsstillende etter dagens krav i NS 3600.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ferdigattest fra 2011, men denne tilfredsstiller ikke dagens dokumentasjonskrav etter NS 3600. Manglende tilfredsstillende dokumentasjon på baderommets oppbygging og utførelse medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og faktiske kvalitet. Forholdet gis TG 2.

6.28 Våtrom: Bad i utleiedel til høyre TG-3



Sluk på bad i hybel til høyre.

Generell beskrivelse

Badet har mørke 30x60cm fliser på gulv og Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med glas-skyvedører, gulvskinne og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med hvite glatte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra stue/kjøkken i tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? **Nei**

Oppsummering	TG-3

Badet har mørke 30x60cm fliser på gulv og Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med glas-skyvedører, gulvskinne og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med hvite glatte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommets tettesjikt er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er etablert en gulvskinne på dusjinnrendingen som danner en sperre for lekkasjevann. Det er kun 15mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulvflis ved terskel, og det er fare for at eventuelt lekkasjevann ikke når sluk men påfører fuktskader i tilliggende konstruksjon.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har passert usikker fremtidig funksjon.

Det registreres videre manglende tilluft, og skadet spyleknapp på toalett.

Hulltaking er utført fra stue/kjøkken i tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.29 Våtrom: Bad i hybel til venstre — TG-3

Generell beskrivelse

Badet har 1-stavs laminat på gulv og malt panel på vegger og i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med glass-skyedør og dusjarmatur med håndholdt dusjhode og regnfall. Baderomsinnredning bestående av 80cm bredt servantskap med hvite glatte fronter, heldekkende 28mm tykk laminatbenkeplater med overmontert servant og sortbelagt blandebatteri.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusjkabinett i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering TG-3

Badet har 1-stavs laminat på gulv og malt panel på vegger og i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med glass-skyedør og dusjarmatur med håndholdt dusjhode og regnfall. Baderomsinnredning bestående av 80cm bredt servantskap med hvite glatte fronter, heldekkende 28mm tykk laminatbenkeplater med overmontert servant og sortbelagt blandebatteri.

Da badet ikke er bygget med materialer egnet for våtrom, og mangler membran og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er ikke etablert sluk, og det er hevelse på laminatgulv grunnet fukt/vannsøl.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har passert usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.30 Våtrom: Bad på loftetasjen TG-3



Sluk på bad på loft.

Generell beskrivelse

Badet har hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 140cm bredt servantskap med glatte hvite skuffefronter og hvit keramisk benkeplate med to innfelte servanter og to ettgreps krummet armaturer fra Damixa.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? **Nei**

Oppsummering TG-3

Badet har hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 140cm bredt servantskap med glatte hvite skuffefronter og hvit keramisk benkeplate med to innfelte servanter og to ettgreps krummet armaturer fra Damixa.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres riss, sprekker og skadet fliser og flisfuger. Det er bom i fliser.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har passert usikker fremtidig funksjon.

Det registreres videre løst armatur til venstre servant.

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

6.31 Garasje TG-2

Beskrivelse

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker. Taket er et flatt tak. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innvendig er det malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Leddport i metall, mekanisk portåpner og garderobeskap.

Er det registrert avvik? **Ja**

Taktekking og oppbygging av tak er ukjent og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Det anbefales å utbedre avskallinger, riss og sprekker og holde overflater under jevnlig kontroll for å kontrollere at skader ikke kommer tilbake.
Tettesjikt på flatt tak har nådd en alder der utskifting er påregnelig.

Til informasjon var det plassert mye varer i garasjen, og det kan være avvik som ikke var mulig å oppdage visuelt.

Oppsummering **TG-2**

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker. Taket er et flatt tak. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Innvendig er det malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Leddport i metall, mekanisk portåpner og garderobeskap.

Taktekking og oppbygging av tak er ukjent og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Det anbefales å utbedre avskallinger, riss og sprekker og holde overflater under jevnlig kontroll for å kontrollere at skader ikke kommer tilbake.
Tettesjikt på flatt tak har nådd en alder der utskifting er påregnelig.

Til informasjon var det plassert mye varer i garasjen, og det kan være avvik som ikke var mulig å oppdage visuelt.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260392
Addresse	Presteveien 33 B		
Postnr.	1365	Sted	BLOMMENHOLM
Selgers navn	Oscar Kallerdahl		
Selgers navn	Nalini Suparamaniam		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81494304

Våtrom

Initialer selger:
O K
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad, 3. etasje – sprekker i fugene enkelte steder, samt to gulvfliser med små avskallinger.Bad, 1. etasje – sprekker i fugene enkelte steder, samt slitasje på noen få gulvfliser.

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

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

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

Badet i hybel til høyre og er oppusset med nytt gulv og nye vegger.Hovedbad - Tetningen til sluket i hovedbadets dusj ble skiftet ut i 2026, reparasjonen ble utført med støtte fra forsikringsselskapet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Hovedbad - Mtett.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tetningen til sluket i hovedbadets dusj ble skiftet ut i 2026, reparasjonen ble utført med støtte fra forsikringsselskapet.

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen av slukene har vart tette, men dette ble enkelt løst ved å fjerne materialet.Vi opplevde en tilbakeslag en gang og fikk hjelp fra forsikringsselskapet til å tømme det.

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

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

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

I forbindelse med renovering/oppgradering av bad og bygging av kjøkkenet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

M-tett för hovedbad samt underleverandør til Epoq for kjøkkenet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt vann og avløp.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omtrent fem takstein har sprukket i løpet av årene vi har eid huset. I hvert tilfelle var det bare et lite hjørne som sprakk, så det trengte ikke inn noe vann. De ødelagte taksteinene ble byttet ut umiddelbart.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
O K
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rekkverket på terrassen er litt skjevt, og det er to stolper som må skiftes ut.Vinduene og huset for øvrig har blitt malt jevnlig, selv om det kan finnes et og annet vindu som trenger et nytt strøk maling.

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

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

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

Noen få terrassebord har blitt byttet ut opp gjennom årene med hjelp fra venner som er tømrere.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Noen få terrassebord har blitt byttet ut opp gjennom årene med hjelp fra venner som er tømrere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Venner – ikke en forretning.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vart noe fuktighet når lufteventilene i vinduene har vært lukket og klær har blitt tørket i stuen, men vi har alltid raskt kunnet utbedre dette. Vi har også anbefalt å bruke avfukter på badet til tørking av klær, dette et tørt inneklima.

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

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

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

På baksiden har vi lagt nytt dekke som fungerer sammen med det eksisterende underliggende dreneringssystemet og en støttemur med ekstra drenering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturor samt foton.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt gulv og en fondvegg, samt maling og et nytt kjøkkenskap. Er ikke sikker på den nøyaktige datoen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Siden vi flyttet inn, er den eneste endringen vi har gjort, å installere et kjøkken i rommet ved siden av hovedinngangen.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgraderinger i forbindelse med oppussing. Installering av termostater.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Da det ble utført arbeid på det elektriske anlegget, inspiserte en representant fra Oslo Elektriker Service anlegget. På bakgrunn av dette ble det utført elektrisk arbeid på de delene som var nødvendige for oppussingen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble diskutert hva som måtte gjøres for at den nye oppgraderingen skulle være i tråd med regelverket, men store deler av det gamle systemet forble uendret.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon og service.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Varmepumpe Energy AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Inspeksjon og service utført.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Oppgraderinger i andre etasje: nytt kjøkken, nytt gulv og fjerning av veggen mellom kjøkkenet og stuen. Badstuen og kjølerommet ble fjernet og gjort om til et walk-in-closet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleieenheter i underetasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er to stolper på terrassen som holder rekkverket på plass; disse er eksponerte og bør skiftes ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

La til isolasjon og en innvendig vegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

PK Maling AS.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Visse enkle oppgaver, som maling, sparkling og montering av lister, er utført av eierne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har en privat avtale med naboene vi deler tomt med, om vedlikehold av trær og busker, snømåking, strøing og eventuelle fellesutgifter. Avtalen er muntlig, ettersom vi har et godt forhold.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

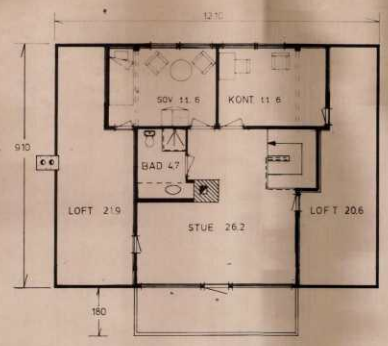
Dato 10.08.2026

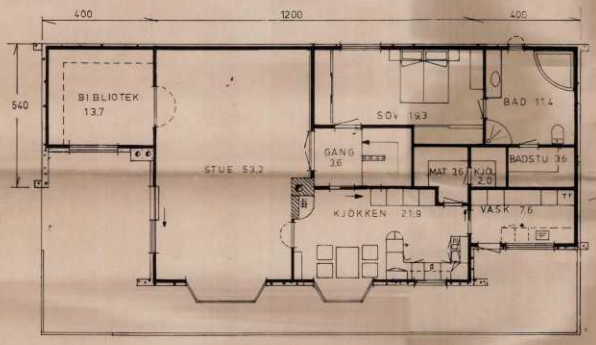
Signert av *Oscar Kallerdahl*

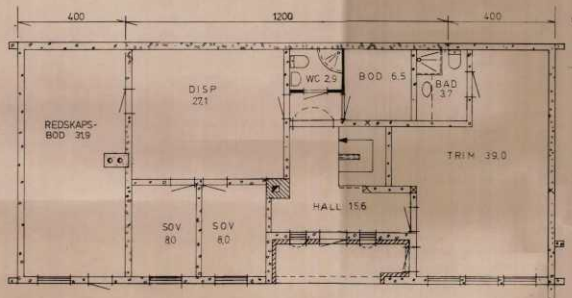
Signert av *Nalini Suparamaniam*

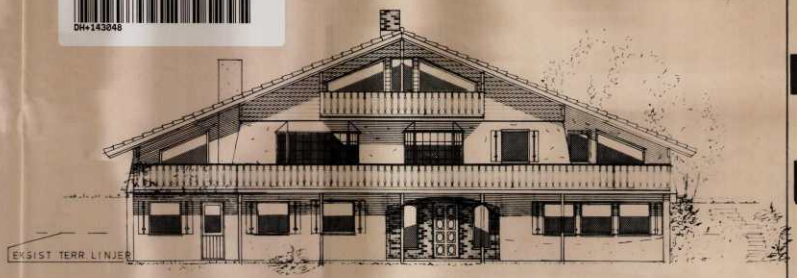
Initialer selger:
O K
N S

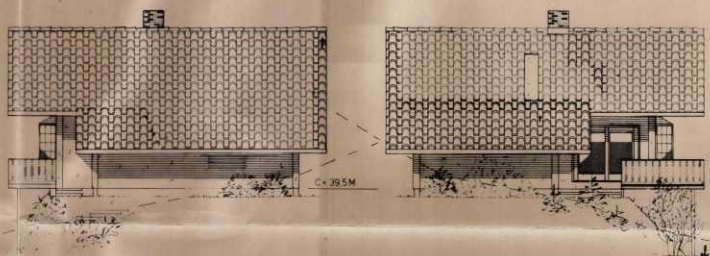
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

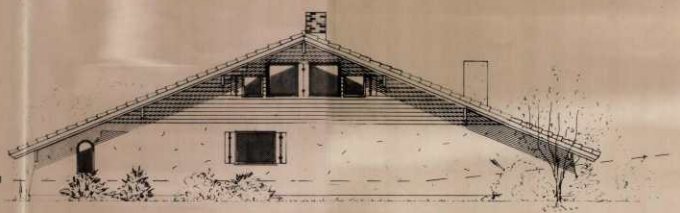












DH+143048

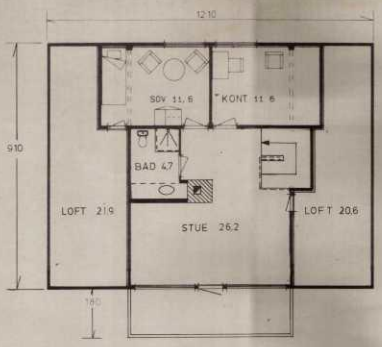
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 754-87
Bilag nr. 35 in duplo
Mottatt 8 DES. 1987

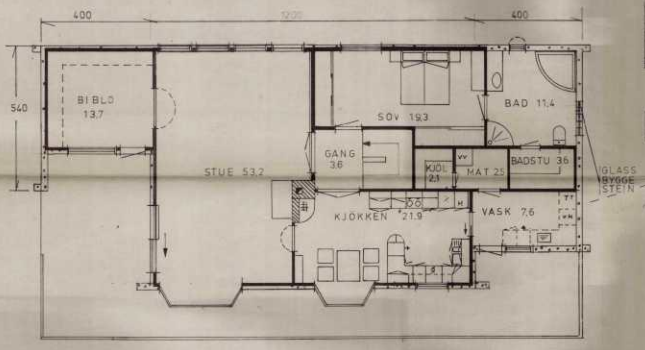
TYROLERHUS
ET FIRMA I ERIKSENGRUPPEN

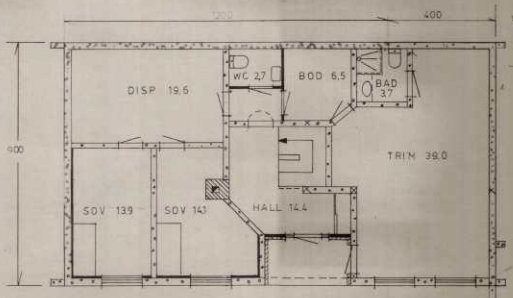
Plangerof 1 87

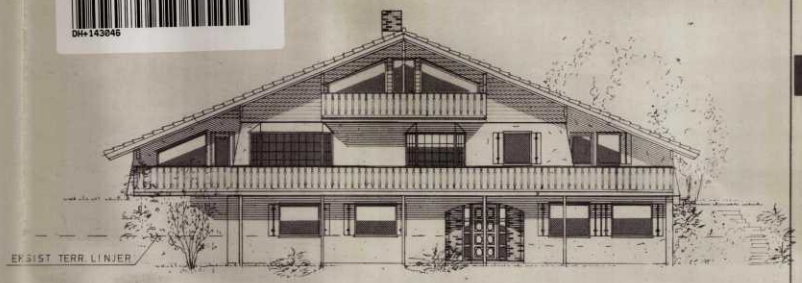
2311 87	DIV.	Dag Hedalen		Presteveien
2310 87	DIV.	Bærum		87134
06.08 1987	DIV.	05.05.87	1:100	
19.05 1987	DIV.			
01.12 87	VINDU TOPPETG.	13.05 1987	FERD. TEGN.	
REV. DATO	TEKST	SIGN.		

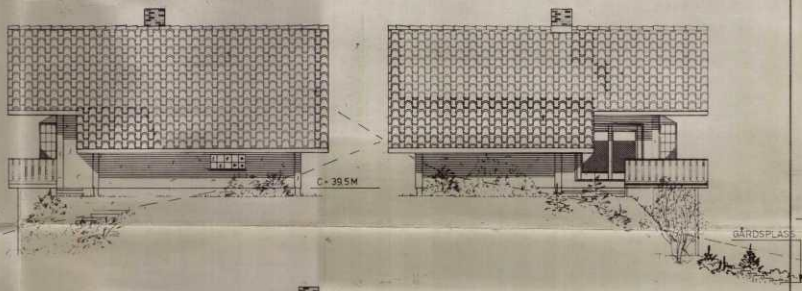
TYROLERHUS A S
ÆRFUGLVEIEN 12 SJØLYST POSTBOKS 101 3201 SANDEFJORD TLF (034) 58 600

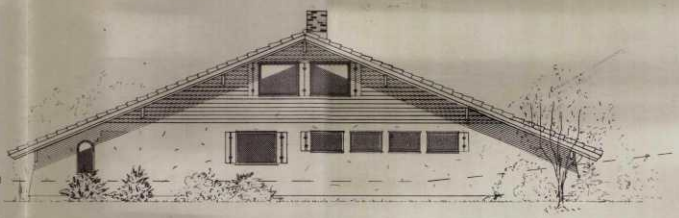












DH+143046

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 755-87
Sign nr. 3 in duplo
Mottatt 3 JUNI 1987

2/11-87
1190

TYROLERHUS

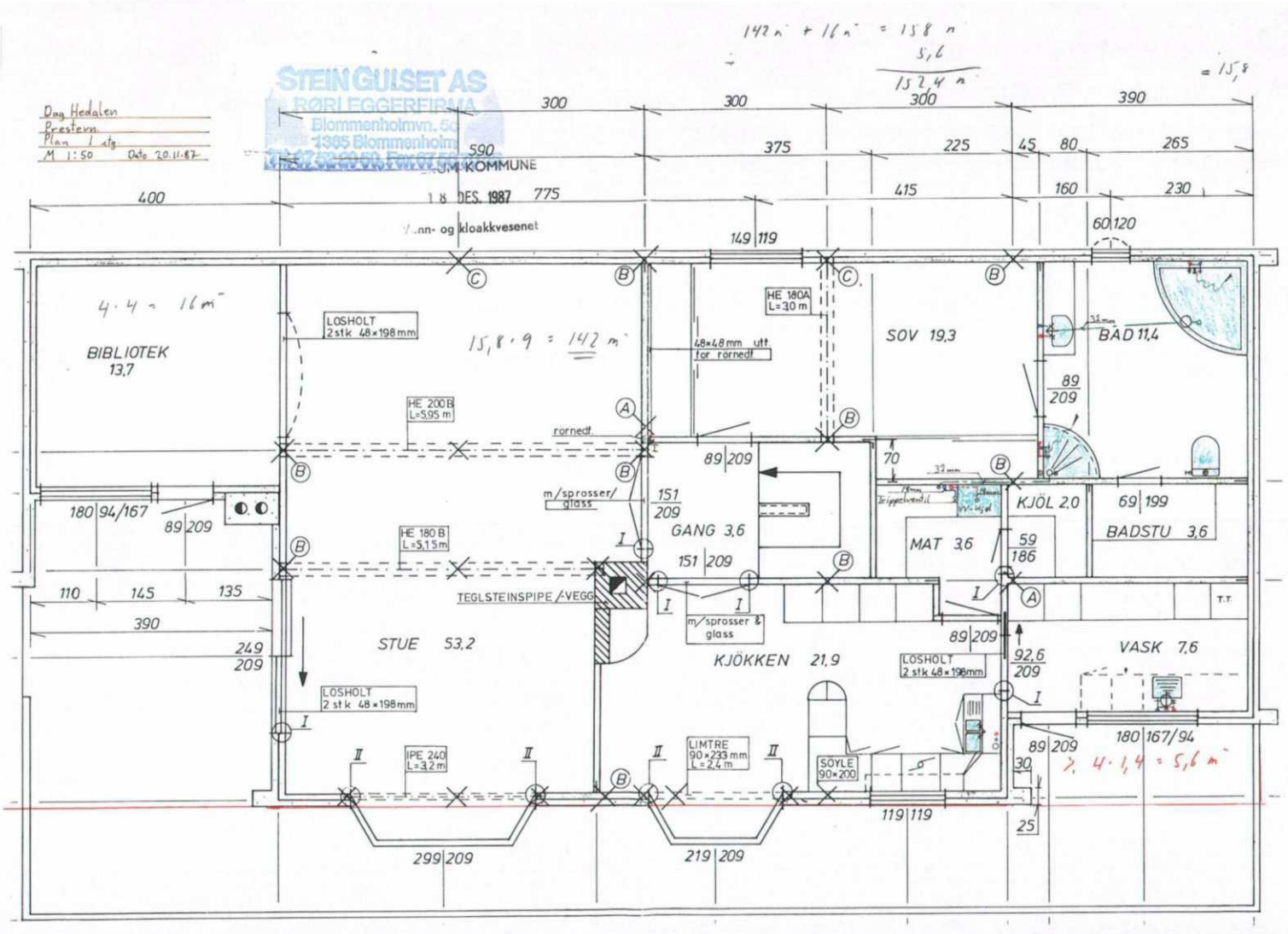
ET FIRMA I ERIKSENGRUPPEN

Plangerof I 87

Dag Hedalen		Presteveien
Bærum		87134
05.05.87	1:100	

19.05.1987 DIV.
13.05.1987 FERD. TEGN.

TYROLERHUS A S
ÆRFUGLVEIEN 12, SJØLYST POSTBOKS 101, 3201 SANDEFJORD TLF (034) 58 600


142 m² + 16 m² = 158 m²
5,6
152,4 m²
= 15,8
STEIN GULSET AS
RØRLEGGERFIRMA
Blommenholmvn. 50
1365 Blommenholm
Dag Hedalen
Prosjekt
Plan 1 etg
M 1:50
Dato 20.11.87
SUM KOMMUNE
18 DES. 1987
Vann- og kloakkvesenet
BIBLIOTEK 13,7
4 · 4 = 16 m²
LOSHOLT 2 stk 48×198 mm
15,8 · 9 = 142 m²
HE 200 B L=5,95 m
rørnedf.
HE 180 B L=5,15 m
TEGLSTEINSPIPE / -VEGG
STUE 53,2
LOSHOLT 2 stk 48×198 mm
IPE 240 L=3,2 m
HE 180A L=3,0 m
48×48 mm utf. for rørnedf.
SOV 19,3
m/sprosser/glass
GANG 3,6
m/sprosser & glass
KJØKKEN 21,9
LIMTRE 90×233 mm L=2,4 m
SØYLE 90×200
LOSHOLT 2 stk 48×198 mm
BAD 11,4
KJØL 2,0
MAT 3,6
BADSTU 3,6
VASK 7,6
T.T.
2 · 4 · 1,4 = 5,6 m²
300
300
300
390
590
375
225
45
80
265
400
775
415
160
230
60
120
149
119
180
94/167
89
209
110
145
135
390
249
209
299
209
219
209
151
209
70
89
209
69
199
59
186
92,6
209
180
167/94
30
25
119
119

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 19.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	240	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Presteveien 33 B, 1365 BLOMMENHOLM						

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					
1987/758	Enebolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/9435	Presteveien 33 B - 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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/9435**
J.post ID: 11/145524

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	14.09.2011	2788/11

Adresse - Tiltak:	Presteveien 33 B - rehabilitering av bad		
Gnr/Bnr:	8/240	Mottatt:	12.09.2011
Tiltakshaver:	Thor Ivar og Elisie Hedalen Greibrokk	Mangelfull:	
Ansvarlig søker:	Stein Gulset AS	Komplett:	12.09.2011

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Siri Vinorum
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Sandviksveien 178, 1338 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

1201800080BK0008021

FA

HEDALEN, ELISE OG DAG
PRESTEVEIEN 33 B

1322 HØVIK

VEJLGAARD, ANKER

HAVNEHAGEN 26
3075 BERGER

BREVIK, KNUT A.

ØVERSKOGEN
3410 SYLLING

FERDIGATTEST

Jnr. 87- 758

Adresse: PRESTEVEIEN 33 B

Gnr: 8 Bnr: 240	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	16.4.93
Arbeidets art:	ENEBOLIG
Byggherre:	HEDALEN, ELISE OG DAG
Anmelder:	,
Ansvarshavende:	VEJLGAARD, ANKER
Ansvarshavende:	BREVIK, KNUT A.

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

Sandvika, 16/4-1993
For bygnings- og reguleringssjefen

Kjell Pettersson

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

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN - SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

24/6-88-20128

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Essar Sandvika A/S	Løkketangen 10 1300 Sandvika	54.10.96

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	8	240		BÆRUM

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Elsie Hedalen	271159 [redacted]
Dag Hedalen	110552

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med same formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi bekreftes
Amy Berg
Statsaut. eiendomsmegler

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	50	33 a	21				41			
2	B	50	33 B	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		100		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

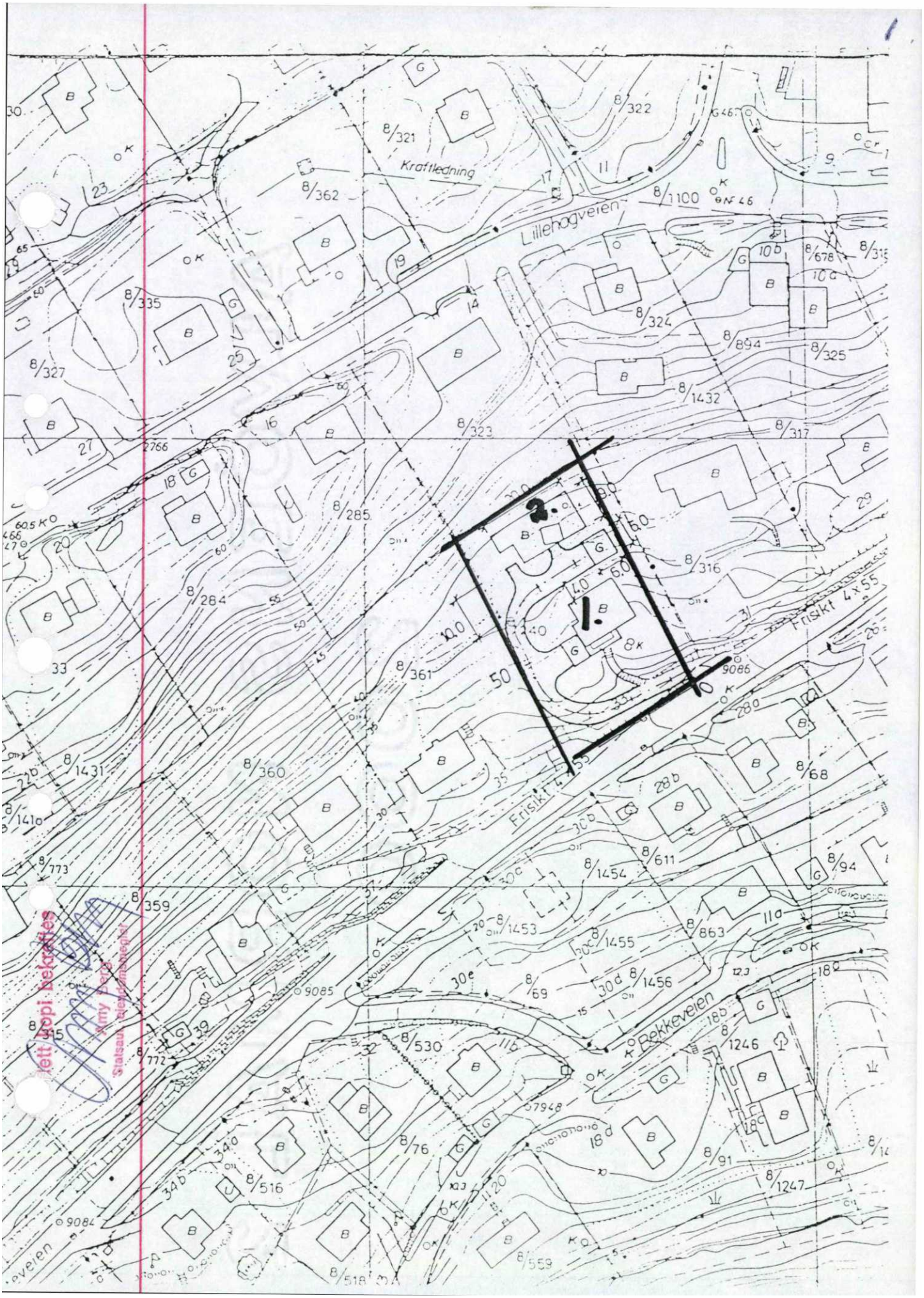
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Presteveien

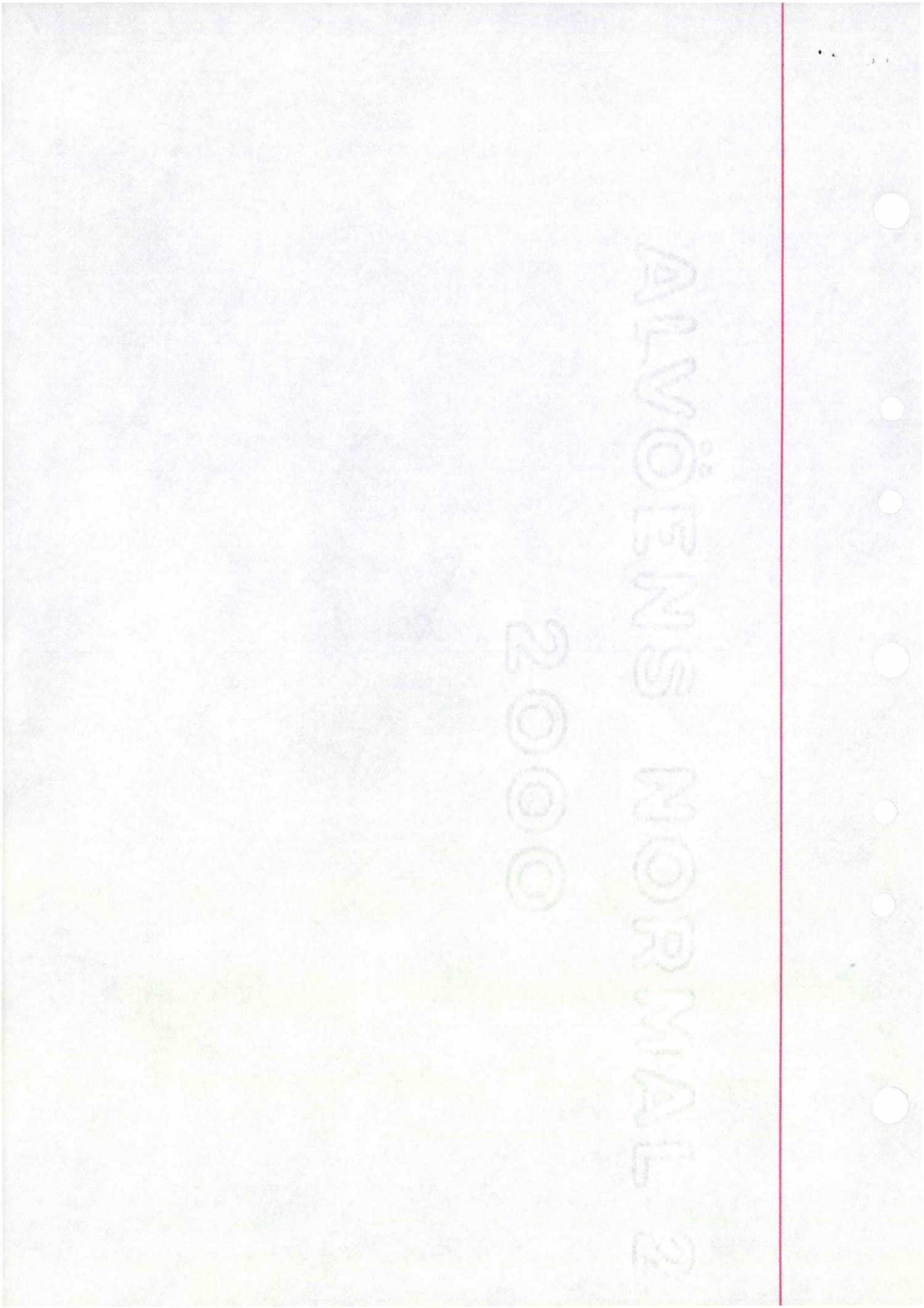
7. Supplerende tekst

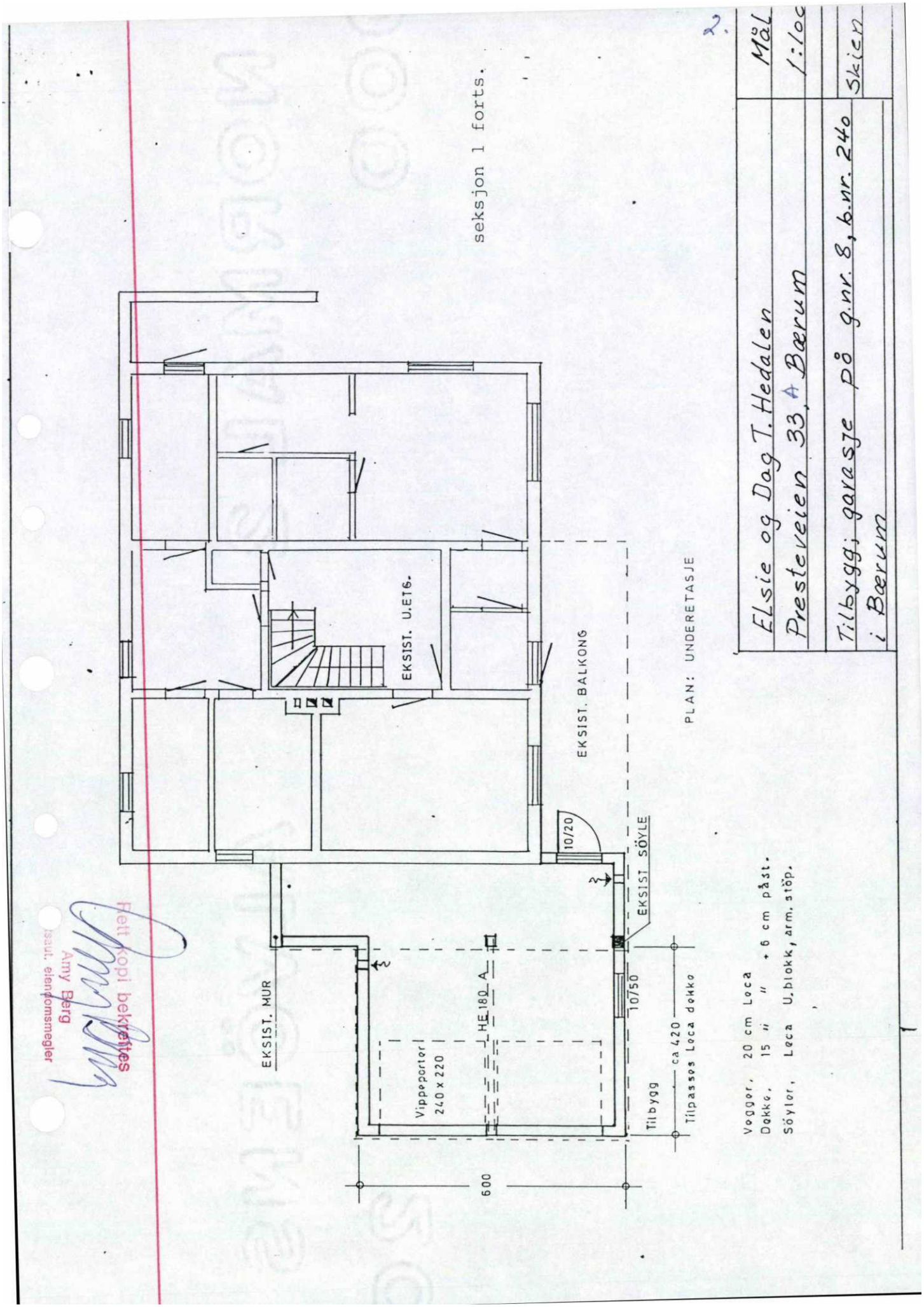
Som sikkerhet for oppfyllelse av fellesforpliktelser, har sameiet pant på kr. 5.000,- i hver seksjon. Dette pant har prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22/6-88	Dag Hedalen Elsie Hedalen
Sted: Sandvika	

Tinglysingsstempel


Kraftledning
Lillehagveien
Rekkeveien
Friskt 4 x 55
Friskt 4 x 55
8/322
8/321
8/362
8/1100
8/335
8/324
8/894
8/325
8/327
8/1432
8/323
8/317
8/285
8/316
8/284
8/361
8/1431
8/360
8/68
8/1410
8/773
8/359
8/1454
8/611
8/94
8/1453
8/1455
8/863
8/69
8/1456
8/1246
8/315
8/772
8/530
8/76
8/516
8/91
8/1247
8/559
8/518
9086
9085
9084
9079
Kopi bekreftes
Statsautorisert eksamensgeodet

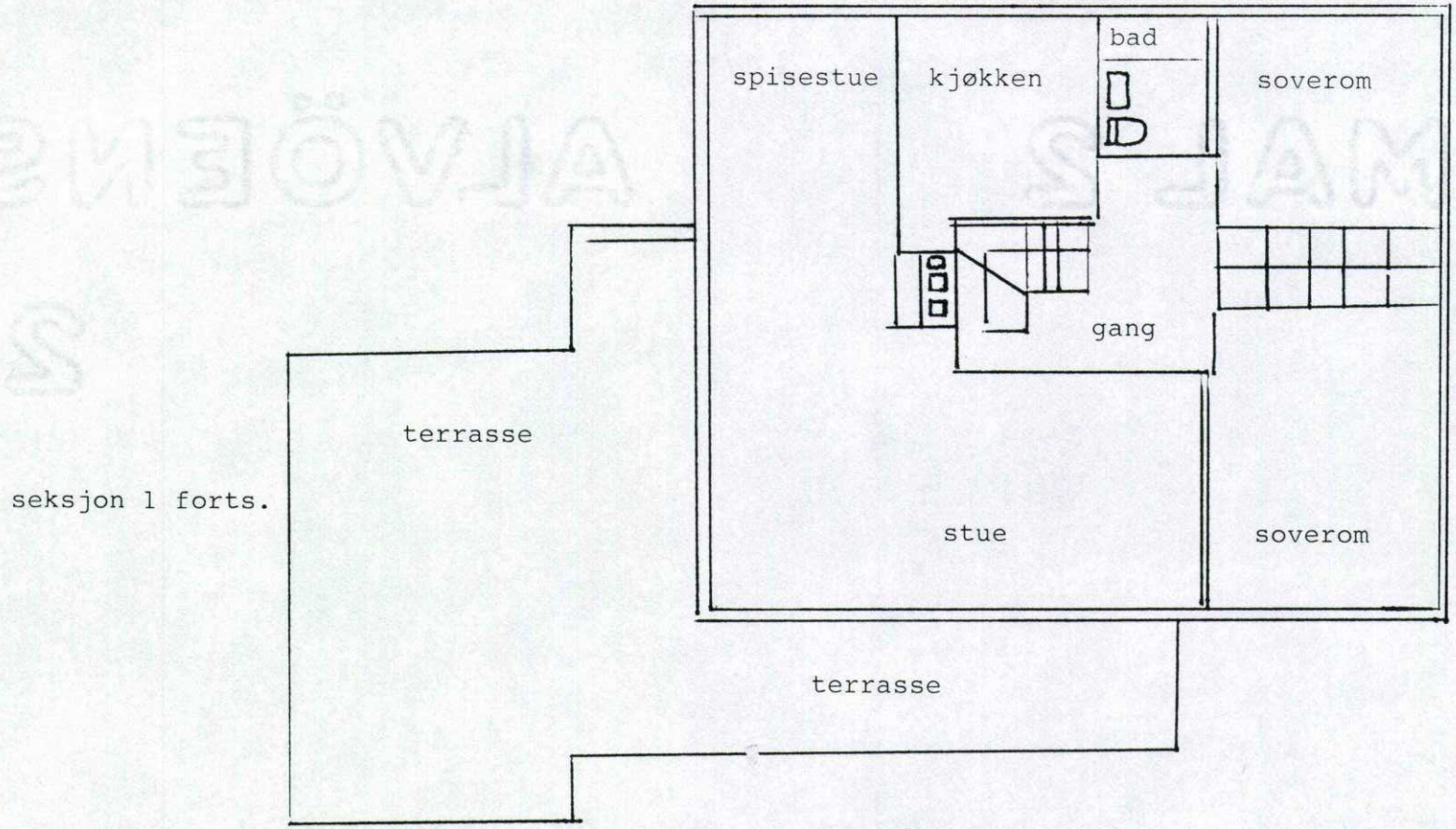

ATTESTERT KOPI



Kartverket
Ett kopi bekreftes
Amy Berg
Statsautorisert eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Amy Berg
Statsaut. eiendomsmegler

1.etg.



seksjon 1 forts.

PRESTEVEIEN 33A gnr. 8, bnr. 240 - Bærum

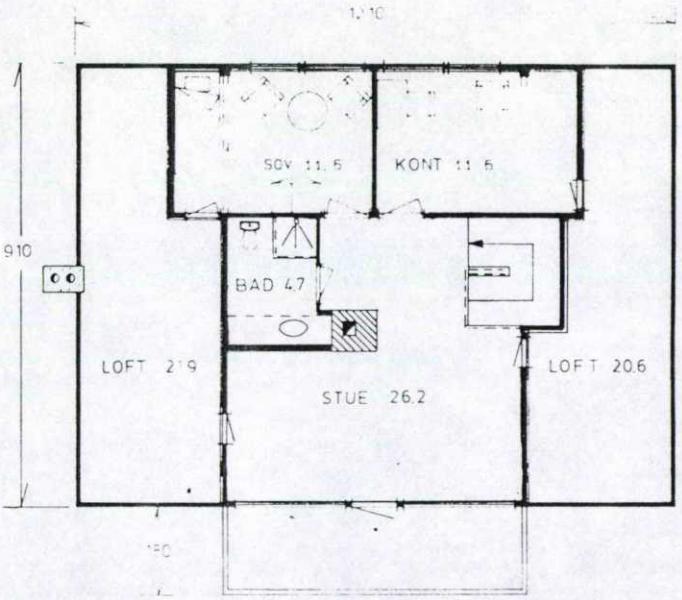
3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/20128/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 09:09

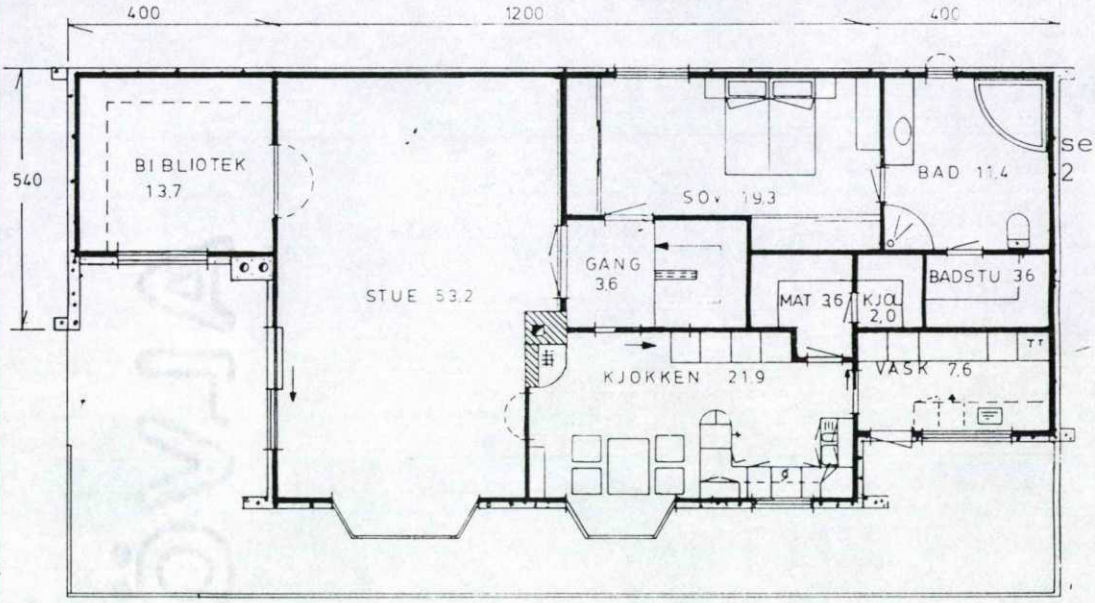
4

PRESTEVEIEN 33 B

gnr. 8, bnr.240
Bærum kommune

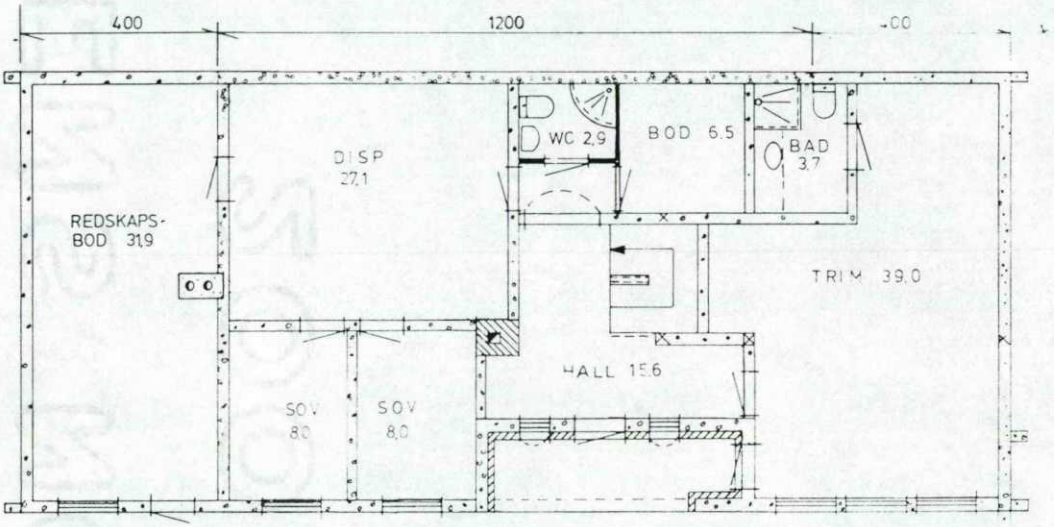


seksjon
2 forts.



seksjon
2 forts.

Rett kopi bekreftet
Amy Berg
Statsaut. eiendomsmegler



seksjon
2 forts.

Presteveien 33B

Nabolaget Lillehagen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	14 min 1.3 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	25 min 2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	22 min 2 km
Sandvika videregående skole 460 elever	4 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Presteveien Linje 130, 130N	5 min 0.4 km
Avløs Linje 2, 3, 5	18 min 1.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-6 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum ... 26 barn	20 min 1.7 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	12 min
Kiwi Dragveien	20 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

Sandvika Storsenter	4 min
Vitusapotek Sandvika	3 min
Sandvika Vinmonopol	3 min

SPORT

Blommenholm skole	12 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	12 min
Friskis & Svettis	22 min
Gnist Gjettum	23 min

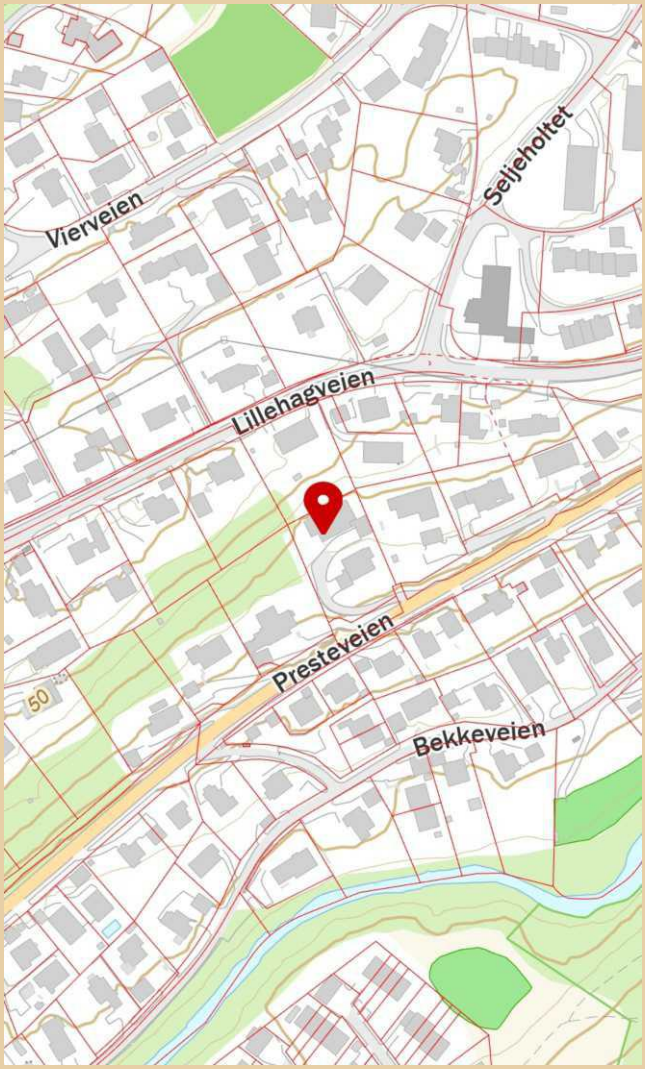
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 240, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Presteveien 33 B, gatenr 1234	**Grunnkrets:**	1108	Løkeberg-Blommenholm 08
(fra bruksenhet)	1365 Blommenholm	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.06.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 810,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/240	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/240/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/240/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/240	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/240/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/240/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.06.1988	Avgiver	3201/8/240	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/240/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presteveien 33 B	K0101	Bolig	352,0	Kjøkken	5	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	369,0	Igangset.till.:	30.11.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	369,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.04.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6684874			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		155,0		155,0				
H01			151,0		151,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



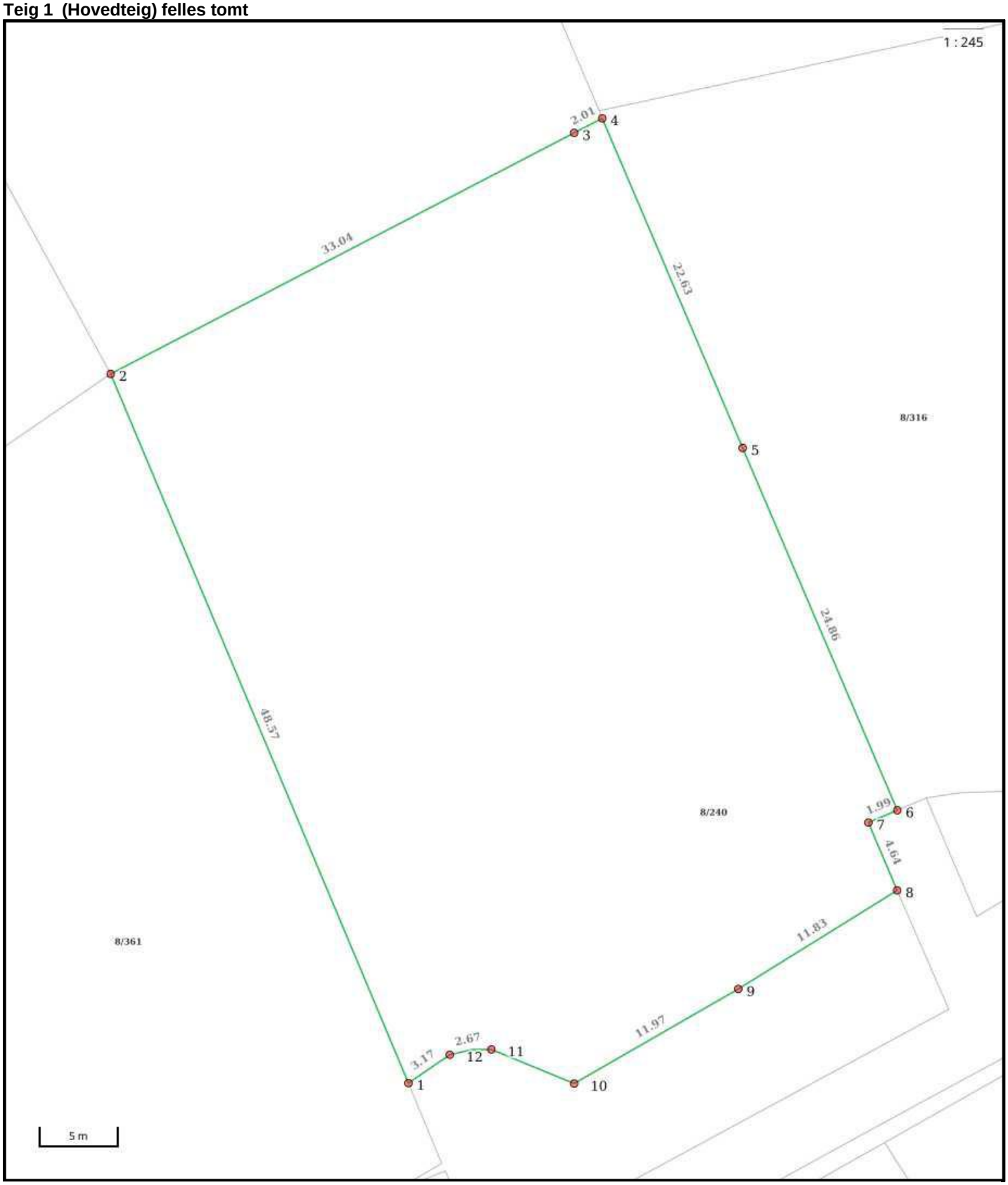
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 810,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 750,07	586 649,48	48,57m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 641 792,94	586 626,66	33,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 810,74	586 654,49	2,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 811,82	586 656,18	22,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 791,90	586 666,91	24,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 770,02	586 678,72	1,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 769,07	586 676,97	4,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 764,98	586 679,17	11,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 757,87	586 669,72	11,97m	Terrengmålt	13	-694,56	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 750,99	586 659,92	5,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 752,65	586 654,51	2,67m	Terrengmålt	13	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 752,09	586 651,92	3,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 19.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM								

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** 1 810 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 386 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1937008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1937008)

Navn	LØKEBERG/LØKKEÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.08.1933
Delarealer	**Delareal** 1 810 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Utskriftsdato: 22.06.2026

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.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM								

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:103175533711220864 Forfall:21.06.2026 Kr 3 173,62	☒
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.

Utskriftsdato: 19.06.2026

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.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 19.06.2026

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.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90229773 (Avgiftsadresse: Presteveien 33b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	19.03.2019	12.03.2026	Utført	Utført
2 etasje kjøkken	B1	19.03.2019	12.03.2026	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	19.03.2019	12.03.2026	Utført	Utført
1	B1	19.03.2019	12.03.2026	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	H0101; utgått på dato	24.03.2019
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	H0101; Kun 1 varsler på 3 etg	24.03.2019

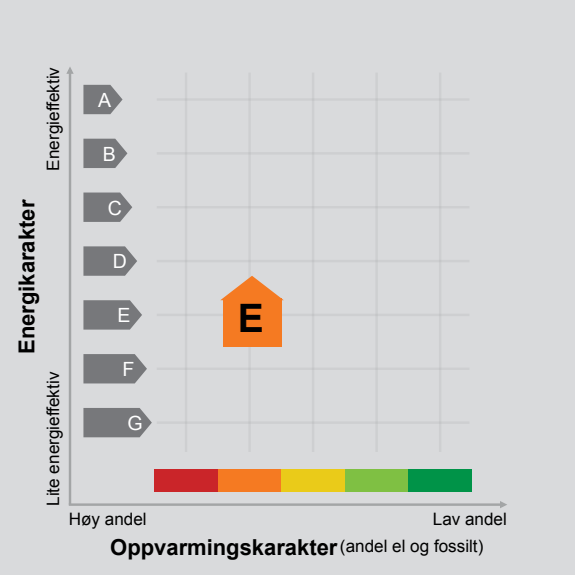
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Presteveien 33B
Postnummer	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6684874
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160293
Dato	26.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 26 975 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 048 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	700 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	367
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/240		
Utskriftsdato	19.06.2026	**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

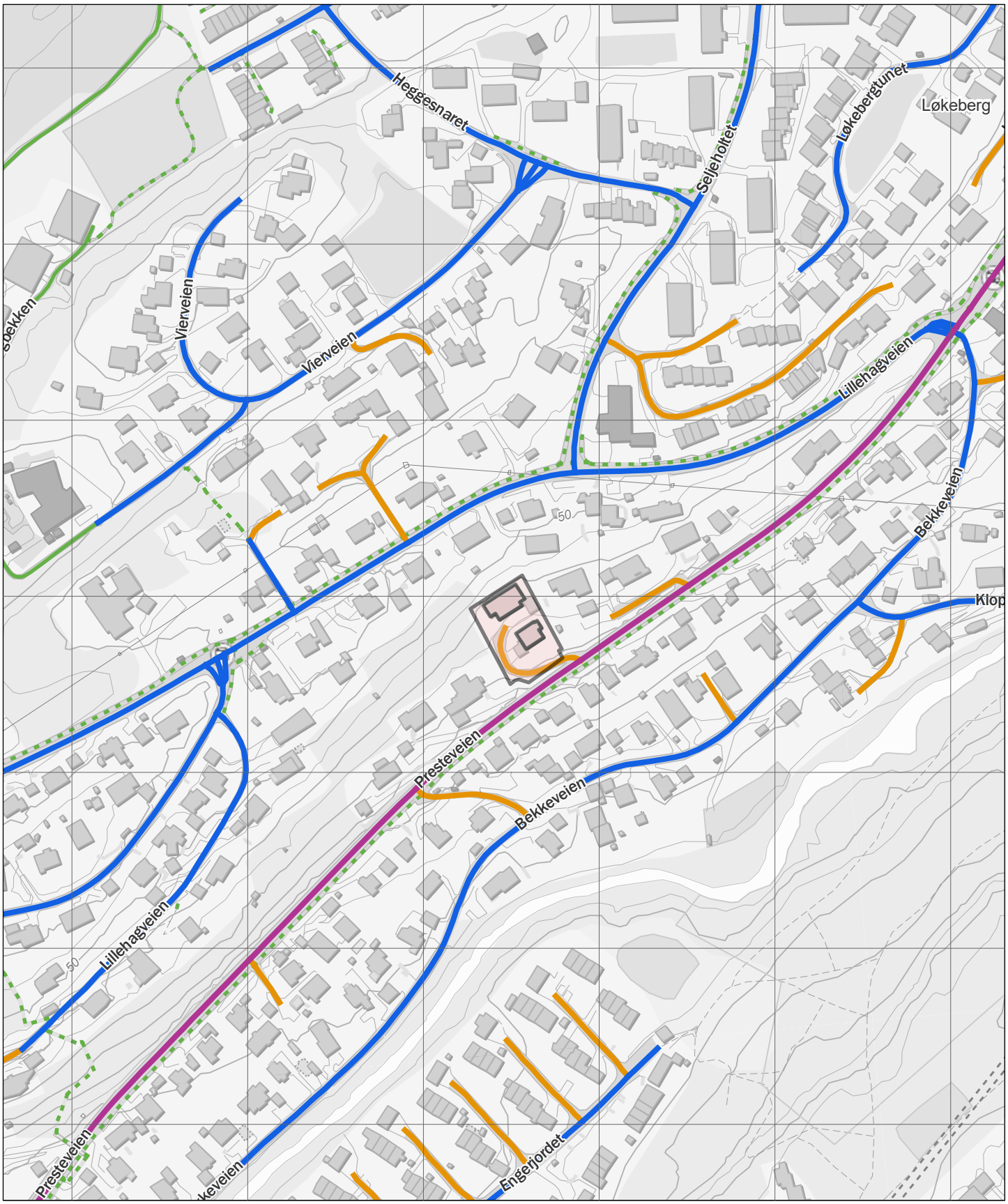
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/06/2026



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

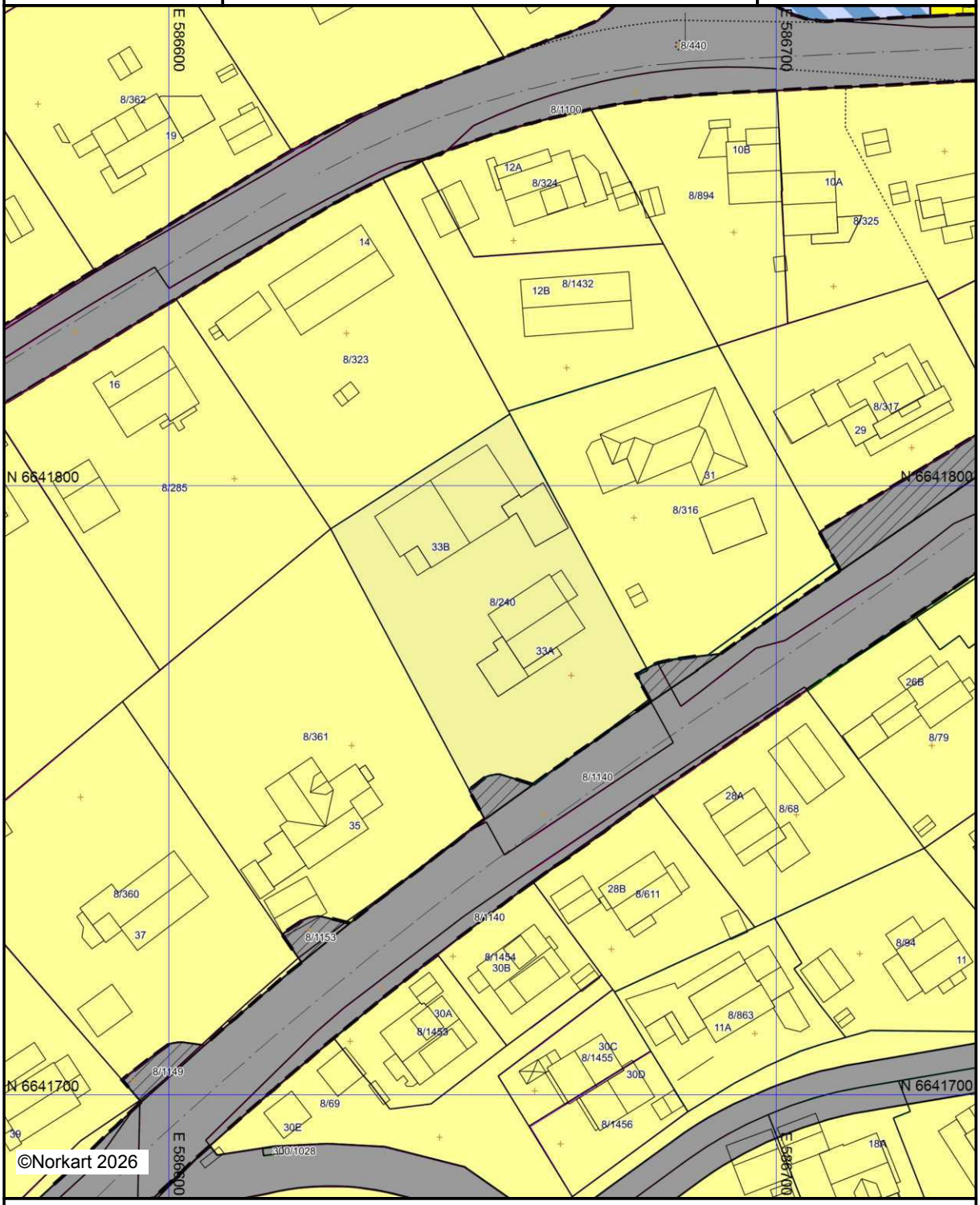
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B
Dato: 19.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



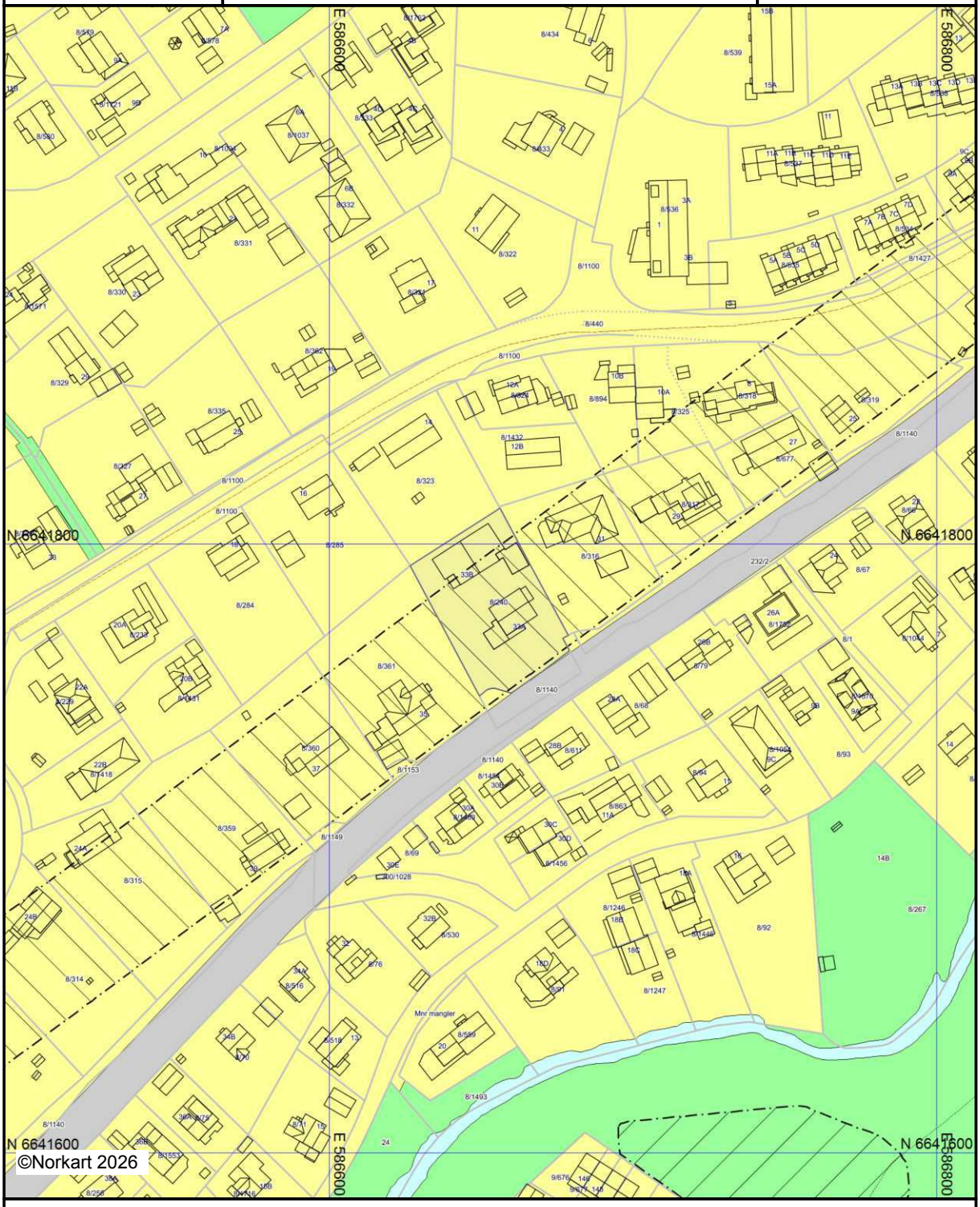
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B
Utskriftsdato: 19.06.2026
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



Utskriftsdato: 19.06.2026

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.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Presteveien 33B, 1365 BLOMMENHOLM								

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	14 016,36 kr
Feiing	783,96 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	11 992,74 kr
Sum	**32 177,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	369 m2	39.80	1/1	0 %	14 686,75 kr	6 119,49 kr
Avløp etter areal	15%	369 m2	45.26	1/1	0 %	16 702,42 kr	6 959,34 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	121,65 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	249,15 kr
					Sum	**37 663,36 kr**	**15 693,07 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

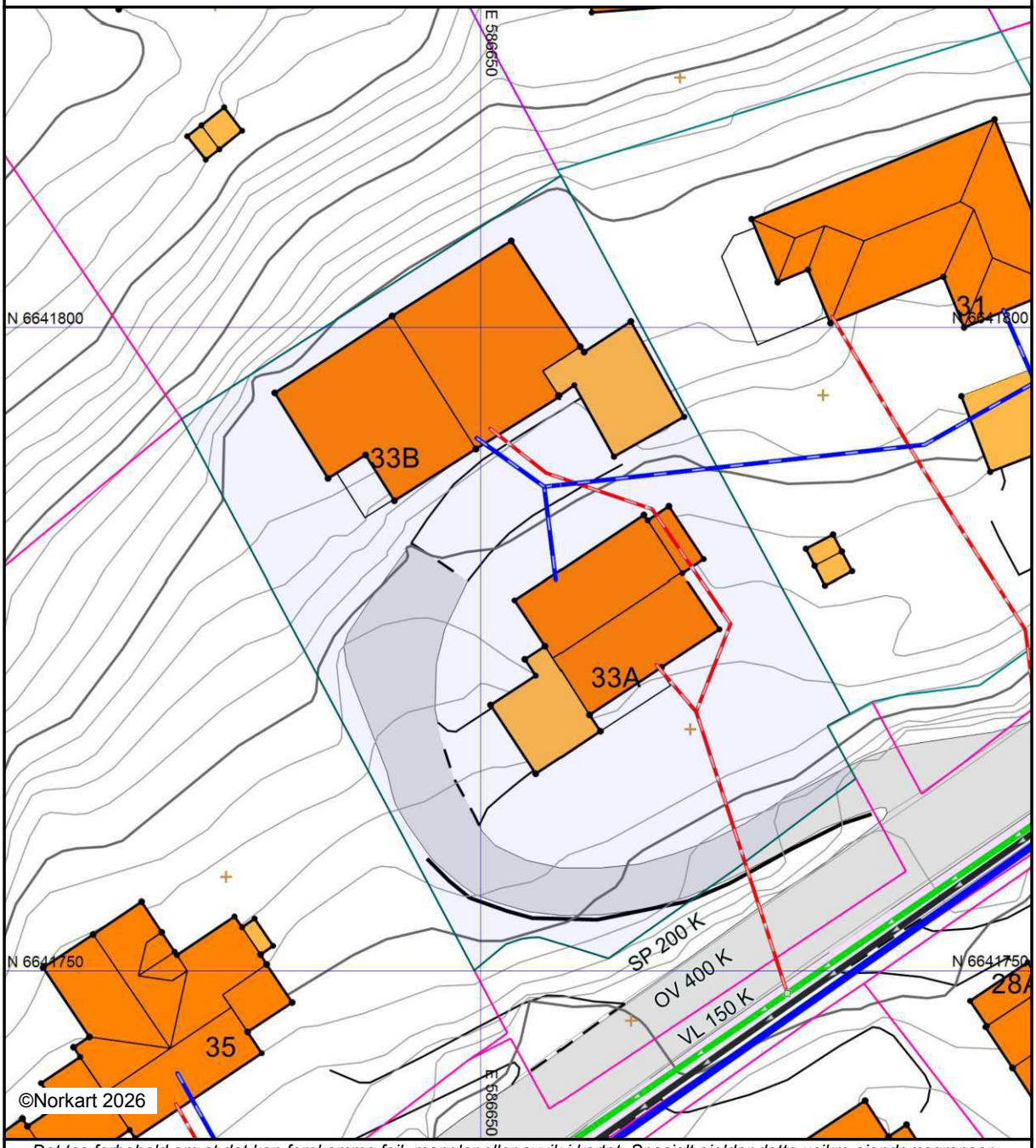
Eiendom: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B
Dato: 19.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

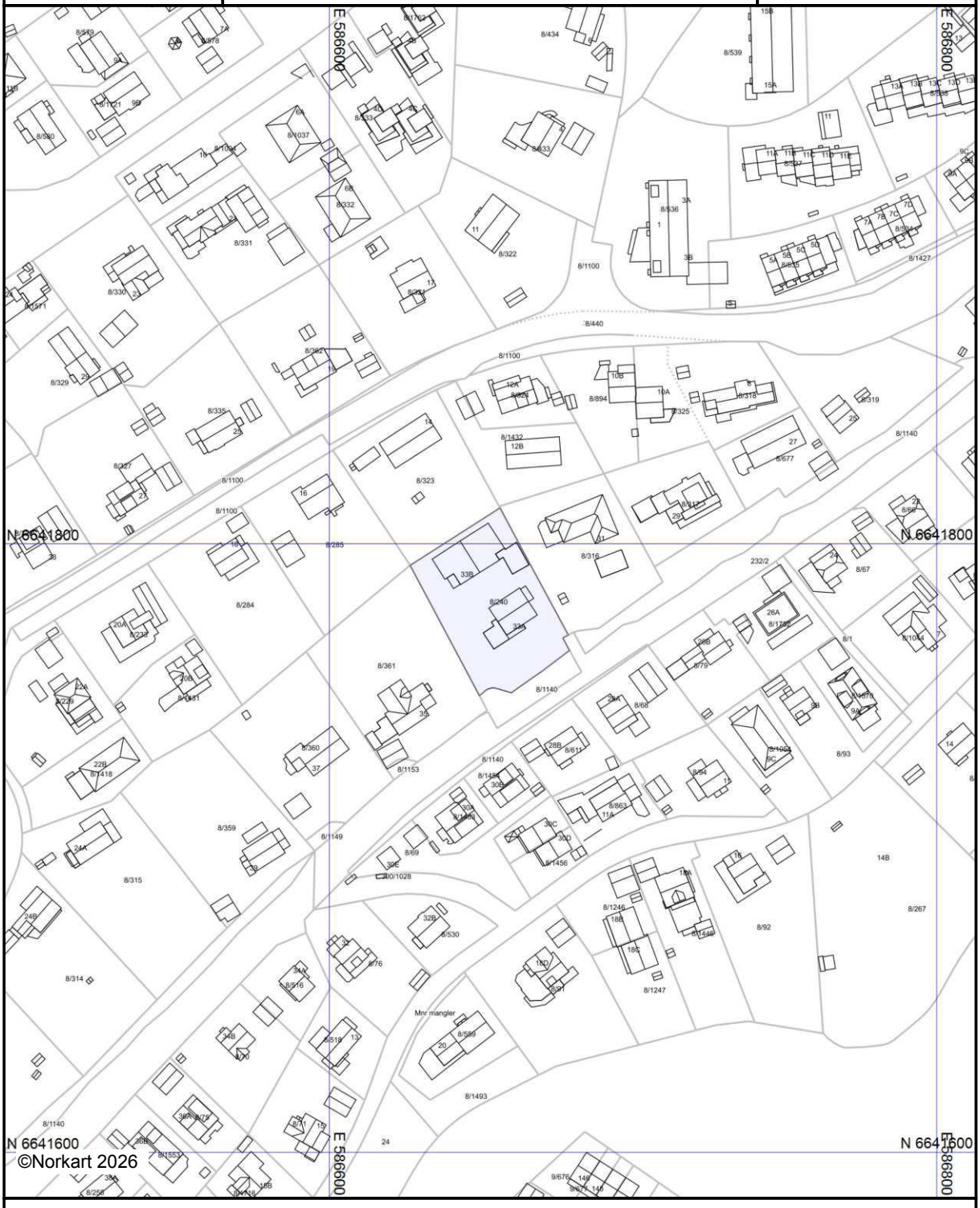
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B
Utskriftsdato: 19.06.2026
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

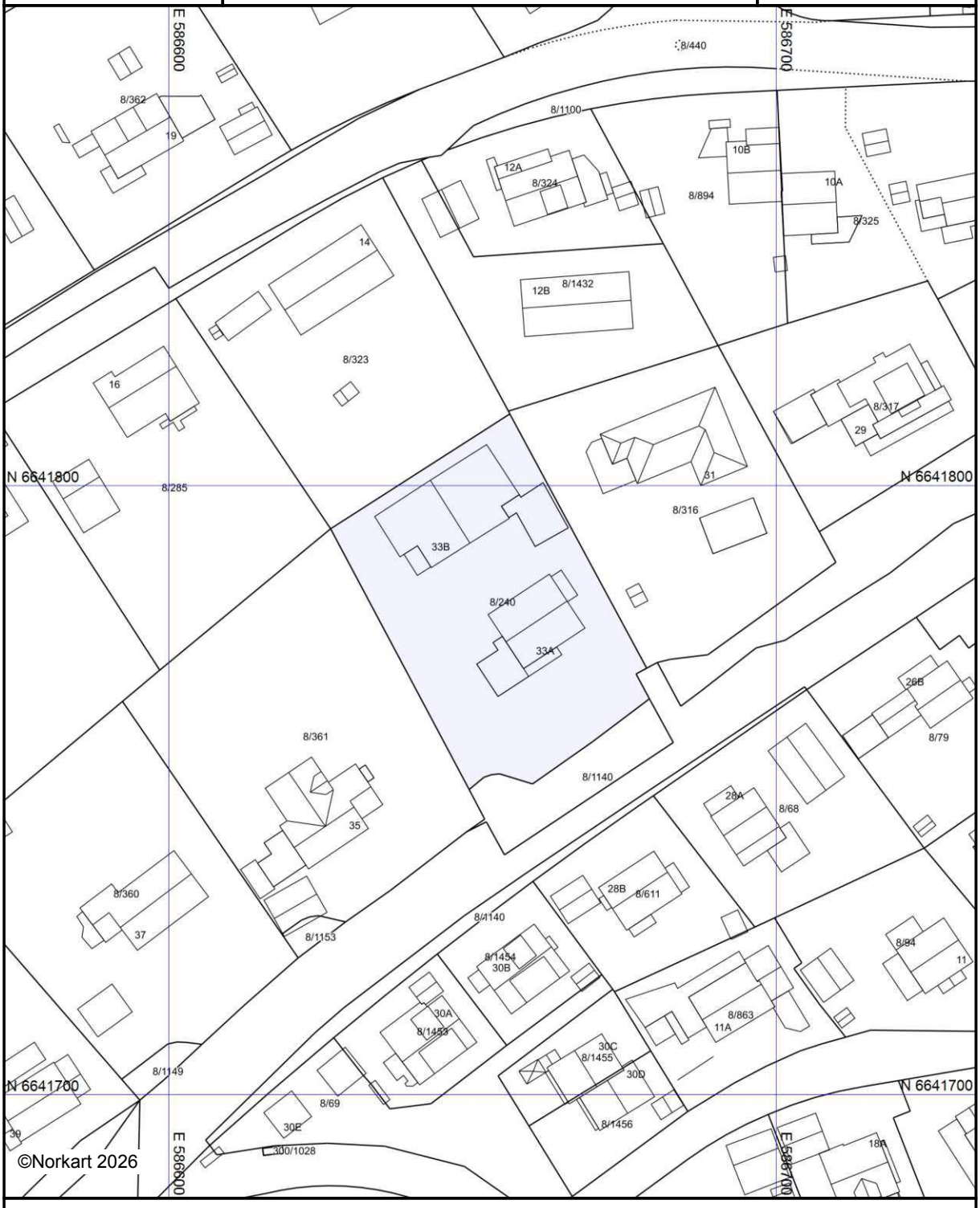
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/240/0/2
Adresse: Presteveien 33B
Utskriftsdato: 19.06.2026
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

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:
Presteveien 33 B, 1365 Blommenholm
Gnr. 8, Bnr. 240, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260392

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
