PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE BERGLIA 72

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Plainformasjon fra kommunen

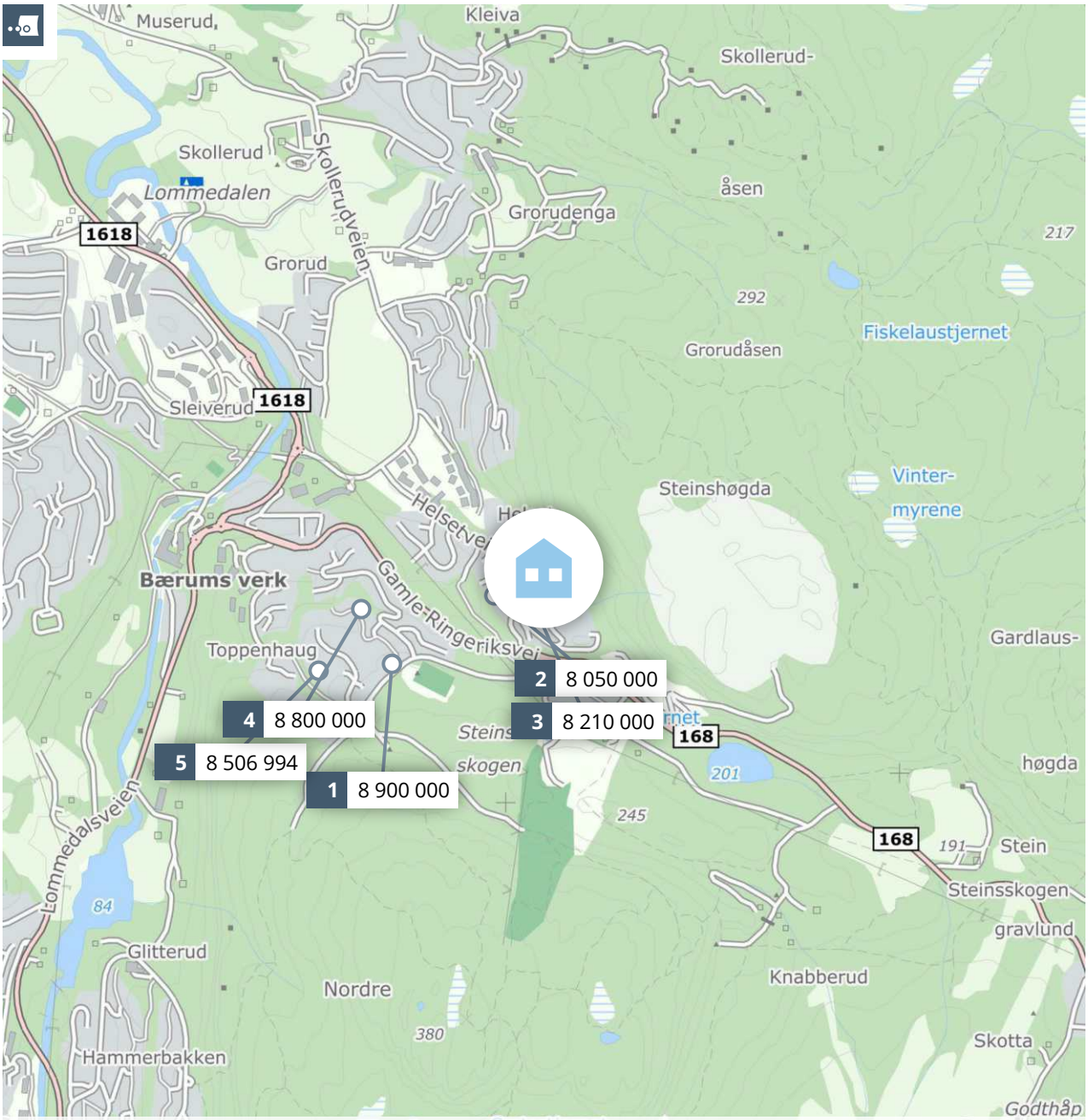
Informasjon fra huseierforeningen

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE BERGLIA 72

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.05.2026

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: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 116 BNR 361 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 13

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	48 720
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						339 m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	833
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakerovnsgrenda 3				14.01.2026	8 990 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**57 792**
	154 m²	1984	210 m²	5 sov						
2	Nedre Berglia 28				21.04.2026	7 250 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**64 919**
	124 m²	1986	241 m²	3 sov						
3	Øvre Berglia 5				10.02.2026	7 990 000	**8 210 000**	0	8 210 000	**63 643**
	129 m²	1988	214 m²	4 sov						
4	Bakerovnsgrenda 59				24.11.2025	8 950 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**53 333**
	165 m²	1984	259 m²	4 sov						
5	Toppenhaugberget 54				02.04.2025	8 500 000	**8 500 000**	6 994	8 506 994	**55 967**
	152 m²	1985	297 m²	4 sov						

Romslig og oppgradert tomannsbolig over fire plan med attraktive uteplasser og familievennlig beliggenhet på Bærums Verk

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til i Nedre Berglia på populære Bærums Verk. Området er kjent for sine grønne omgivelser, rolige internveier og nærhet til både marka og et bredt servicetilbud. Her bor man med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og kollektivtransport, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder finnes rett utenfor døren.

Bærums Verk byr på hyggelige handelsgater med caféer, restauranter, butikker, gallerier og kulturtilbud i historiske omgivelser. Det er også kort vei til dagligvarebutikker, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Området er svært populært blant barnefamilier grunnet kombinasjonen av naturnære omgivelser, gode oppvekstsvilkår og enkel adkomst til både Sandvika og Oslo.

Tomannsbolig fra 1987 over fire plan med flere senere oppgraderinger og løpende vedlikehold. Boligen fremstår som romslig og fleksibel med flere oppholdssoner, gode soverom og store uteplasser med svært gode solforhold. Planløsningen er godt tilpasset familieliv med både sosiale oppholdsrom og mulighet for hjemmekontor eller ungdomsavdeling.

Boligen har blant annet kjøkken oppgradert i 2021/2022, bad/vaskerom oppgradert i 2019 samt nyere peisovn fra 2019. Det er også utført løpende oppgraderinger av overflater, entré og flere soverom gjennom eiertiden. Hovedterrassen fremstår som et særlig attraktivt element ved boligen med flere lune soner, pergola, delvis overbygg og svært gode solforhold.

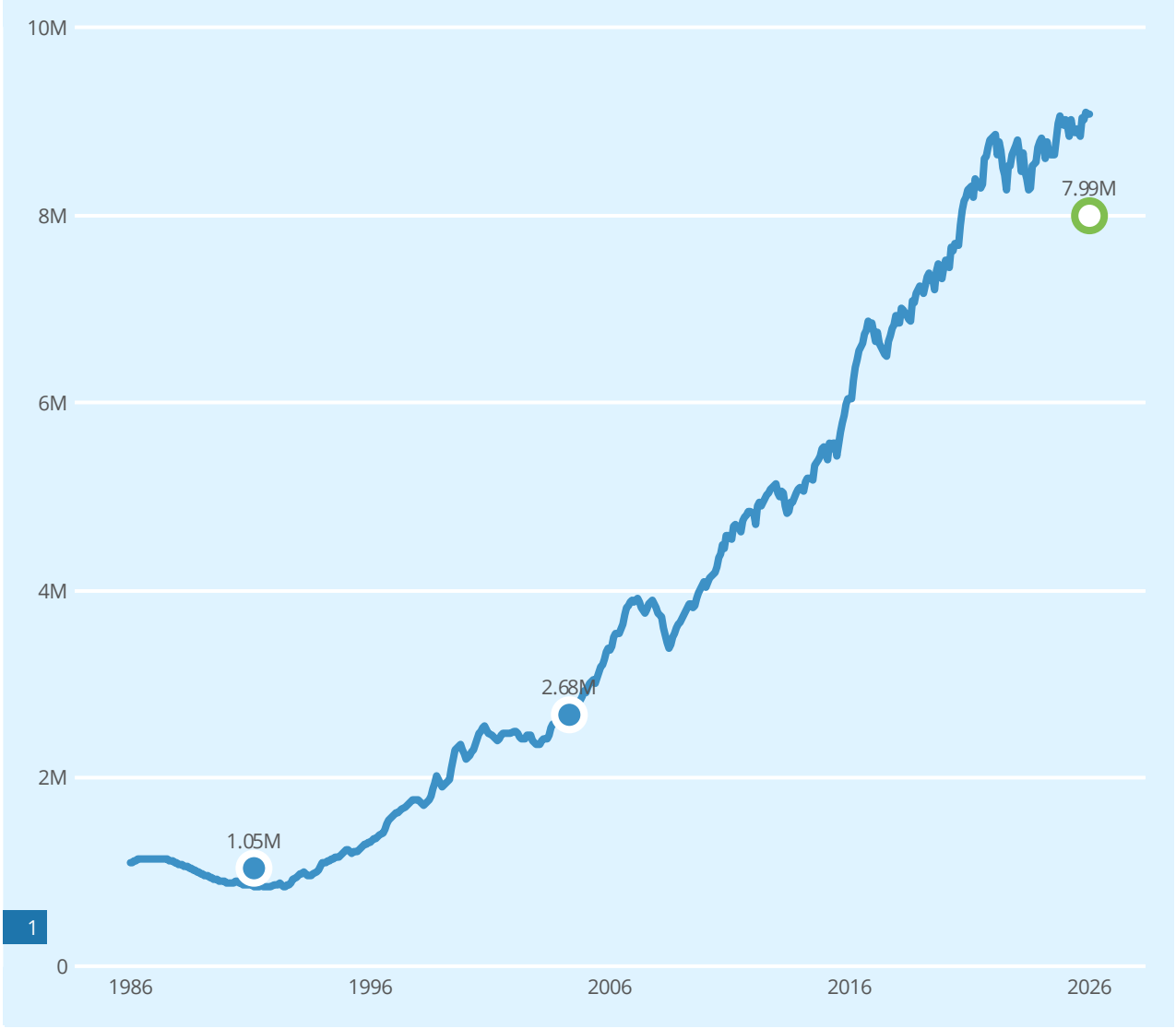
Boligen er oppført med grunnmur i betong og bindingsverkskonstruksjon, og disponerer garasjeplass i felles garasjerekke med elbillader.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.2004		25.11.2004	2 650 000	2 675 000	-	2 675 000	2
28.10.1991		28.10.1991	-	1 050 000	-	1 050 000	
30.06.1987		30.06.1987	-	960 000	-	960 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Unik type bolig med 4 etasjer liggende i skrånet terreng. Prisnivået på disse er noe spesielt grunnet typen og beliggenhet. KVM pris er ikke representativt

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 1353 BÆRUMS VERK nå

1
tomannsboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 400 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Tomannsboliger solgt i 1353 BÆRUMS VERK siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

8.2M
7 993 000 Salgspris i snitt
7 892 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 469 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

57 644 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 720 Nedre Berglia 72 Totalpris 7 990 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK BÆRUM kommune

gnr. 116, bnr. 361

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2474 **Eiendomsverdi ref nr:** RA1951

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen går over 4 etasjer.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, og øvrige veggkonstruksjoner er utført med bindingsverk fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning.
Bygget har saltakonstruksjon tekket med takstein.

Takhøyden i andre underetasje er på 234 cm. Etasjen består av:
- 2 soverom
- Bad med badstu
- Gang
- Utvendig bod
- Sydvest-vendt balkong.

Takhøyden i første underetasje er på 236 cm. Etasjen består av:
- Innredet rom
- Stue
- Sydvest-vendt balkong.

Takhøyden i første etasje varierer mellom 154 cm og 439 cm. Etasjen inneholder:
- Entrè/gang
- Bad/vaskerom
- Stue/kjøkken
- Sportsbod
- Steinbelagt terrasse, samt terrasse utført i treverk.

Andre etasje har takhøyde på 153 til 259 cm. Etasjen inneholder:
- Gang
- Innredet rom.

Oppvarming:
Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i andre underetasje og entrè i første etasje, samt peisovn i første underetasje.

Tilstand:
Boligen er stort sett godt vedlikeholdt. Kjøkkenet er fra 2022, bad/vaskerom er fra 2019. Det er utført løpende vedlikehold av boligens overflater, og det ble installert ny vedovn i 2019.
Se nærmere omtale av tilstanden i rapporten.

Parkering:
Rekke garasje med elbillader medfølger boligen. Det er elektrisk portåpner på garasjen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er bygget opp av undertaksplater, sløyfer, lekter og dobbeltkrummet betongstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvinduer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Eieren opplyser om at det ble byttet beslag rundt pipen for ca. 15-20 år siden. Stigetrinn for feier er montert.
Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning.
Kledning er utført med lufting.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet fremstår som godt luftet.
Det er utført fuktmålinger i deler av takkonstruksjonen som er mulig å besiktige, uten å registrere høye utslag.
Da det på befaringsdagen var plassert en del ting på loftet, er ikke hele konstruksjonen besiktiget eller vurdert. Skader på deler av loft som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet når loftet er tømt.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra cirka 2006. I 2. etasje er det et PVC-vindu fra 2016.
På kjøkkenet i første etasje er det malte takvinduer med to lags glass. Vinduene er nymalt, bildene som er vedlagt er tatt før eier har gjort vedlikehold på vinduene.
Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt i treverk.
Malte tredører mot utvendige boder.
Dørene har normal bruksslitasje.
I andre underetasje er det en balkong oppført i treverk. Balkongen er fundamentert på treverk plassert på steinheller, med bjelkelag tekket med beisede terrassebord. Rekkverket er i treverk og har en høyde på 93 cm. Det er bygget levegg mot naboen, og terrassebordene er godt vedlikeholdt.

I første underetasje er det en balkong oppført i treverk, med terrassebord lagt over bjelkelaget. Balkongen er takoverbygget, og rekkverket er i treverk.

Begge balkonger i underetasjene er orientert mot sydvest.

Første etasje har en steinbelagt platting samt en platting oppført i treverk. Det er normal bruksslitasje på overflatene.
Utvendig trapp som går fra første etasje og ned til andre underetasje. Trappen er utført i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater som stort sett er godt vedlikeholdt. Det er utført løpende vedlikehold på overflatene, så alder og slitasjegrad varierer. I andre underetasje er det laminat og flislagt gulv; flisene er utført med varmekabler. Det er slette, malte samt strie veggflater, og himlingsplater i taket. I første underetasje er det parkett på gulv, hvor alder og slitasjegrad varierer. Det er strie veggflater og himlingsplater i taket. I første etasje er det flis med varmekabler, samt laminat, slette veggflater og himlingsplater i

Beskrivelse av eiendommen

taket. Andre etasje har parkett på gulv, slette veggflater og himlingsplater i taket.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene. Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillere i to rom per etasje.
Boligen har elementpipe fra byggeåret som strekker seg fra andre underetasje og over taket. Feieluken er lokalisert i andre underetasje. Det er installert peisovn i første underetasje.
Peisovnen er fra 2019. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Eier opplyser at det har blitt utført jevnlige kontroller av ildstedet, og at det ikke har blitt påvist noen avvik i løpet av disse inspekjonene.
I rom under terreng andre underetasje: Gulvet har fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Boligen har malt tretrapp. Trappen har normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til via avtrekksenhet plassert på loft, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting.
Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets våtsone går mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen.
Hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktsøk med overflateindikator rundt toalettsisternen, blandebatteriet på dusjen og gulvet rundt vaskemaskinen uten utslag.

Bad
Badet i andre underetasje har sluk fra byggeår, men rommet er overflateoppusset i 2004 med nye fliser, ny smøremembran, ny servant, ny dusj og nytt badekar.

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt himlingsplater i taket.
Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk via avtrekksenhet plassert på loftet , og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjkabinett, dobbel servant med innredning og badekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom inn bak våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av stein/kompositt. Kjøkkenet har en underlimt kompositttvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen er fra byggeåret. Det er ikke opplyst om at det er gjort noen form for vedlikehold på badstuen. Badstuen brukes i dag som bod og var full av ting på befaringsdagen, noe som begrenser vurderingen av badstuen. Derfor er det kun varmeelementet som er vurdert i rapporten, og vurderingen er basert på alder. Det er ingen avtrekk fra badstuen. Bildet av badstuen er ettersendt av eier etter befaringen.
Badstuovn fra byggeår. Eier opplyser om at varmeelementet fungerer, og at det ble funksjonstestet etter befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendige vannledninger tilhørende bad i 1. etasje av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk skjer fra badet i andre underetasje og badet i første etasje, mens boligen får tilluft fra ventiler i vinduene.
Varmtvannstanken er på cirka 250 liter og er plassert i rom med sluk. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1986.
Grunnmuren fra 1986 er utført i betong. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan bygningen er fundamentert, og eventuelle vurderinger må baseres på antagelser. Basert på byggetidspunktet og vanlig praksis i denne perioden, er det rimelig å anta at fundamentet kan være utført som stripefundament av betong eller såleblokk under grunnmuren.
Da kun mindre deler av grunnmuren er synlig, er ikke hele grunnmuren vurdert. Grunnmuren ligger under bakken og er tildekket av plater på innsiden av boligen. Deler av grunnmuren som ikke er mulig å besiktige, vurderes med TG IU.
Forstøtningsmurer er av betongstein. Muren er utført med knotteplast og er fagmessig utført.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med steinbelagt terrasse.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.

- Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Det er gjort følgende endringer på planløsningen:

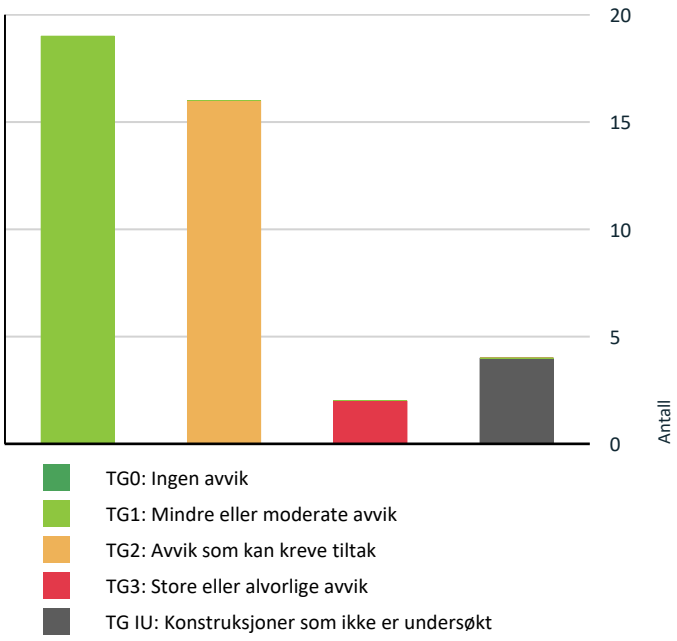
I første underetasje: gangen åpnet opp for å lage en åpen løsning, og det er etablert et innredet rom på cirka 8 kvm; det er etablert et ekstra rom med en størrelse på cirka 8 kvadratmeter, som har tilstrekkelig takhøyde og dagslysflate i forhold til bruk som soverom. Rommet har også rømning via balkongdør. Balkongen er ca. tre meter over bakkeplan. Det er imidlertid viktig å merke seg at det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at ombyggingen er godkjent av kommunen.

I første etasje er veggen mellom sportsbod og bad/vaskerom åpnet opp for å lage et større bad. Lettveggen mellom kjøkken og tidligere soverom er også åpnet opp for å lage en større spisestue.

Andre etasje er opprinnelig en hems. Her er åpningen ned til andre etasje stengt igjen, og det er satt opp en lettvegg mellom gangen og et innredet rom.

Sammendrag av boligens tilstand

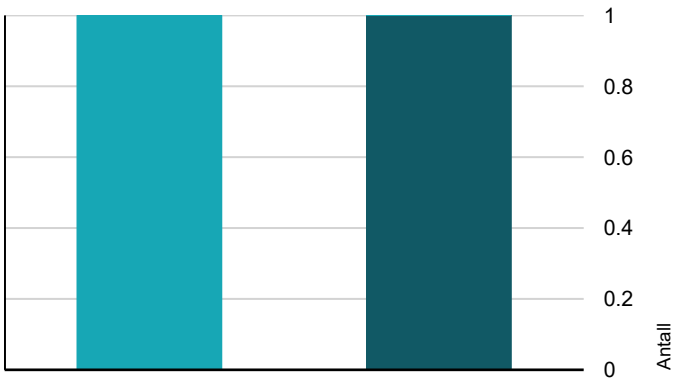
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer 1. etasje	Gå til side
Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Som ikke er besiktiget	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - TGIU	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 2. Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 2. Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi. Ferdigattest datert 1988 foreligger.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Tomannsboligen går over tre fulle etasjer samt loftetasje. Bygningen er oppført i 1986, og enkelte bygningsdeler er pusset opp i senere tid. Det er sydvestvendte balkonger. Rekkegarasje med elbillader medfølger.

Vedlikehold
Boligen er generelt sett godt vedlikeholdt. Det er utført løpende vedlikehold fra byggeåret til dags dato. Enkelte bygningsdeler har vedlikeholdsbehov; se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er bygget opp av undertaksplater, sløyfer, lekter og dobbeltkrummet betongstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvinduer.

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

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

Boligen har taktekking fra byggeåret. Det er observert en del mose på taktekkingen. Taktekking er kun observert på siden av boligen med inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på taket. Videre bør tilstanden til taktekking og undertak kontrolleres nærmere av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader og unngå lekkasjer eller følgeskader på bygningen. Bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Eieren opplyser om at det ble byttet beslag rundt pipen for ca. 15-20 år siden. Stigetrinn for feier er montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere over inngangspartiet eller balkongen. Dette var ikke et krav ved byggetidspunktet. Det er observert malingsflekker på takrennene.

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

Det bør monteres snøfangere over inngangspartiet og balkongen for å redusere risikoen for takras, som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom. Malingsflekker på takrennene bør utbedres. Bygningsdelen er fra byggeåret og kan kreve vedlikehold i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning.
Kledning er utført med lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er utført uten musesperre, noe som er normalt for byggeåret. Det er også observert en del slitasje på kledningen, spesielt under vinduet på boligens sydvestre side. Kledningen på denne siden er særlig utsatt for UV-stråling og værpåvirkninger.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn og forårsaker skader på bygningskonstruksjonen. Slitt kledning, spesielt under vinduet på sydvestre side, bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte som følge av vær- og UV-påvirkning.
Eier opplyser om at Det er montert musesperre under platting ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet fremstår som godt luftet. Det er utført fuktmålinger i deler av takkonstruksjonen som er mulig å besiktige, uten å registrere høye utslag.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Som ikke er besiktiget

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Da det på befaringsdagen var plassert en del ting på loftet, er ikke hele konstruksjonen besiktiget eller vurdert. Skader på deler av loft som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet når loftet er tømt.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid på trevinduer med trelags-glass er ca. 30 år. I dette tilfellet har mer enn halvparten av den forventede brukstiden på vinduene utløpt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og behov for utskifting.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra cirka 2006. I 2. etasje er det et PVC -vindu fra 2016.

TG 3 Takvinduer 1. etasje

Beskrivelse

På kjøkkenet i første etasje er det malte takvinduer med to lags glass. Vinduene er nymalt, bildene som er vedlagt er tatt før eier har gjort vedlikehold på vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskadet og nedbrutt treverk med misfarging/sverting i nedre del av takvinduet. Forholdet vurderes å være forenlig med begynnende fuktskade. Vinduet er fra byggeår og har oppnådd høy alder med forventet vedlikeholds- og utskiftningsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takvinduer med synlige fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Vi anbefaler å fjerne snø og is fra vinduene for å redusere eksponeringen for vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt i treverk.
Malte tredører mot utvendige boder.
Dørene har normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I andre underetasje er det en balkong oppført i treverk. Balkongen er fundamentert på treverk plassert på steinheller, med bjelkelag tekket med beisede terrassebord. Rekkverket er i treverk og har en høyde på 93 cm. Det er bygget levegg mot naboen, og terrassebordene er godt vedlikeholdt.

I første underetasje er det en balkong oppført i treverk, med terrassebord lagt over bjelkelaget. Balkongen er takoverbygget, og rekkverket er i treverk.

Begge balkonger i underetasjene er orientert mot sydvest.

Første etasje har en steinbelagt platting samt en platting oppført i treverk. Det er normal bruksslitasje på overflatene.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Balkongen i andre underetasje er noe skjev. I dette tilfellet anbefaler vi å måke balkongen når det kommer store mengder med snø.
Det er en del slitasje under terrassebordene på balkongen i første underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes å rette opp skjevhetene i balkongen for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjon. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt belastning på konstruksjonen og redusert levetid.









TG 2 Utvendige trapper

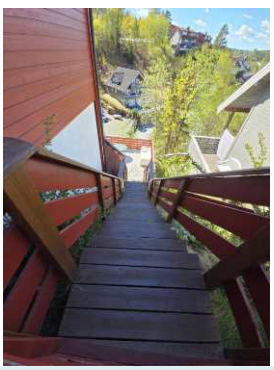
Beskrivelse

Utvendig trapp som går fra første etasje og ned til andre underetasje. Trappen er utført i treverk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp og eventuelt fundamenteres på nytt for å hindre videre setninger og skjevheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skjevhet, redusert sikkerhet og forkortet levetid på konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har overflater som stort sett er godt vedlikeholdt. Det er utført løpende vedlikehold på overflatene, så alder og slitasjegrad varierer. I andre underetasje er det laminat og flislagt gulv; flisene er utført med varmekabler. Det er slette, malte samt strie veggflater, og himlingsplater i taket. I første underetasje er det parkett på gulv, hvor alder og slitasjegrad varierer. Det er strie veggflater og himlingsplater i taket. I første etasje er det flis med varmekabler, samt laminat, slette veggflater og himlingsplater i taket. Andre etasje har parkett på gulv, slette veggflater og himlingsplater i taket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene. Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillere i to rom per etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I første underetasje ble det målt 10 mm fra badet mot trappen og ca. 5 mm på det ene soverommet. I første underetasje ble det også målt 10 mm høydeforskjell på tvers av stuen, og kun mindre avvik langs stuen. I første etasje ble det målt 8 mm langs entrè, og 30 mm langs stuen. Det ble også konstatert knirk i gulvet ved kjøkkenet (dette varierer ved ulike temperaturer og årstider). I andre etasje ble det målt 12 mm både på langs og på tvers av etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret som strekker seg fra andre underetasje og over taket. Feieluken er lokalisert i andre underetasje. Det er installert peisovn i første underetasje. Peisovnen er fra 2019. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Eier opplyser at det har blitt utført jevnlige kontroller av ildstedet, og at det ikke har blitt påvist noen avvik i løpet av disse inspekjonene.

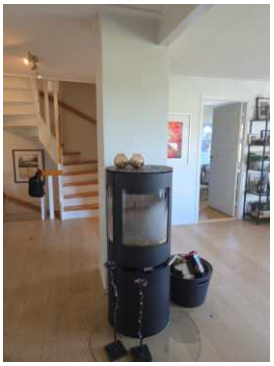
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer fra pipen, noe som kan føre til skader på bygningen og fare for personsikkerhet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng andre underetasje: Gulvet har fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

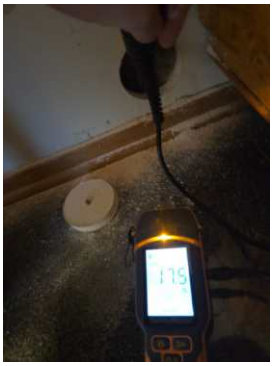
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Generelt anses treverk med en fuktighet over 16% for å være i risiko for fuktrelaterte problemer.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen av vedvarende høyt fuktnivå (over 16 %) er økt risiko for mugg- og råteskader, som kan føre til svekket konstruksjon og dårligere inneklima.
Vi anbefaler å ha varmekablene på relativt høy temperatur i denne etasjen, da det er noe høyt fuktinnhold i veggen mot mur. Rommene i denne etasjen som går under terreng har varmekabler. Eier opplyser om at varmekablene i gangen ikke har vært påslått på et par år. Det er viktig å ha varmekablene påskrudd til enhver tid, da dette kan bidra til å senke fuktnivåene. Dette forutsetter imidlertid at man også opprettholder god ventilasjon og aldri stenger ventilasjonsventilene. Det kan ikke gis garanti for at fuktnivåene vil synke ved å ha varmekablene på, men basert på personlige erfaringer kan dette ha en positiv effekt. Det bør bemerkes at bruken av rommet også er avgjørende for å opprettholde et godt inneklima, da plasseringen av fryser, kjøleskap eller lignende kan være problematisk.



Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng første underetasje: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra hjørnet i stuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen har normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til via avtrekksenhet plassert på loft, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 70 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluket og ved dørlisten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er et riss i baderomsservanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Rommet får tilluft fra spalte i døren og fra ventil i vindu.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier opplyser om at avtrekksenhet på loft ble byttet i perioden 2005-2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

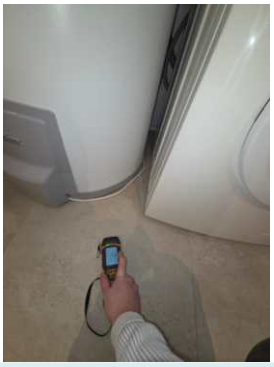
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets våtsone går mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen.
Hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktsøk med overflateindikator rundt toalettsisternen, blandebatteriet på dusjen og gulvet rundt vaskemaskinen uten utslag.







2. UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i andre underetasje har sluk fra byggeår, men rommet er overflateoppusset i 2004 med nye fliser, ny smøremembran, ny servant, ny dusj og nytt badekar.

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt himlingsplater i taket. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk via avtrekksenhet plassert på loftet , og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjkabinett, dobbel servant med innredning og badekar.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet vurderes med tilstandsgrad 3, hovedsakelig grunnet alder på sluk og at rommet har et usikkert tettesjikt. Det er observert sprekker i mørtelfuger, samt hull i veggfliser fra tidligere sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvensen av avviket er at rommet har lite gjenværende brukstid. Vi anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og badekar, samt å rengjøre sluk jevnlig, da lekkasjer fra eldre bad ofte oppstår på grunn av utettheter i sluk. Det er ingen garanti for at våtrommet vil holde tett dersom det oppstår en større vannlekkasje i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



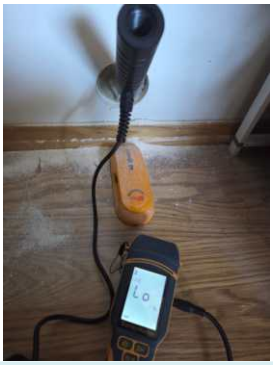


2. UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom inn bak våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av stein/kompositt. Kjøkkenet har en underlimt kompositt vask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er fra byggeåret. Det er ikke opplyst om at det er gjort noen form for vedlikehold på badstuen. Badstuen brukes i dag som bod og var full av ting på befaringsdagen, noe som begrenser vurderingen av badstuen. Derfor er det kun varmeelementet som er vurdert i rapporten, og vurderingen er basert på alder. Det er ingen avtrekk fra badstuen. Bildet av badstuen er ettersendt av eier etter befaringen.



2. UNDERETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn fra byggeår. Eier opplyser om at varmeelementet fungerer, og at det ble funksjonstestet etter befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene som er utført i kobber og er fra byggeåret, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 1 Vannledninger - Plast

Beskrivelse

Innvendige vannledninger tilhørende bad i 1. etasje av plast (rør i rør).
Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsrørene tilhørende kjøkken og bad i andre underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Avløpsrør - Bad 1. etasje

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Årstall: 2019

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk skjer fra badet i andre underetasje og badet i første etasje, mens boligen får tilluft fra ventiler i vinduene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier opplyser om at avtrekksenhet på loft ble byttet i perioden 2005-2010.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 250 liter og er plassert i rom med sluk. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er målt ca. 18 vektprosent fukt i bunnsvill i andre underetasje. Dette antyder at dreneringen har begrenset effekt. Knotteplast langs siden av boligen er utført uten topplist.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av dreneringen, samt montering av topplist på knotteplast for å hindre vanninntrengning mellom plast og grunnmur. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, sopp og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren fra 1986 er utført i betong. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan bygningen er fundamentert, og eventuelle vurderinger må baseres på antagelser. Basert på byggetidspunktet og vanlig praksis i denne perioden, er det rimelig å anta at fundamentet kan være utført som stripefundament av betong eller såleblokk under grunnmuren.



TG IU Grunnmur og fundamenter - TGIU

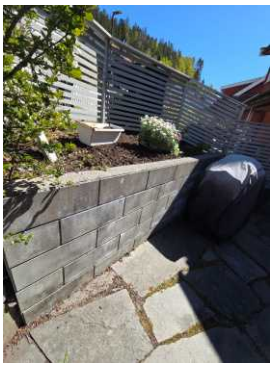
Beskrivelse

Da kun mindre deler av grunnmuren er synlig, er ikke hele grunnmuren vurdert. Grunnmuren ligger under bakken og er tildekket av plater på innsiden av boligen. Deler av grunnmuren som ikke er mulig å besiktige, vurderes med TG IU.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Muren er utført med knotteplast og er fagmessig utført.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med steinbelagt terrasse. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette vann- eller avløpsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.

- Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

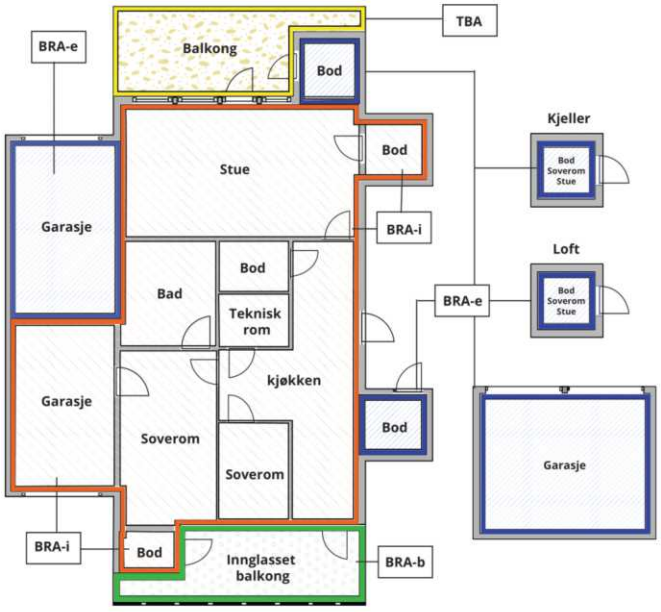
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48	21		69	41
2. Etasje	18			18	
1. Underetasje	49			49	6
2. Underetasje	49	3		52	45
SUM	**164**	**24**			**92**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken	Sportsbod, rekkegarasje	
2. Etasje	Gang, innredet rom		
1. Underetasje	Stue, innredet rom		
2. Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, badstue	Bod	

Kommentar

Boligen innvendig er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor boligen og garasje er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkonger og terrasser er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Boligens underetasjer er målt opp til 49,5 kvm.
1. Etasje er målt til å være 47, 5 kvm.
2. Etasje er målt til å være 17,6 kvm.

Totalt BRA-i tilsvarer 164,1 kvm.
Rapportsystemet tillater kun registrering av hele kvadratmeter per etasje. For å redusere summeringsavvik mellom faktisk oppmålt areal og totalareal er enkelte etasjer avrundet opp og ned basert på underliggende målinger med desimaler.

Rekkegarsjen er medregnet som BRA-e og inngår i BRA-e i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Det er gjort følgende endringer på planløsningen:

I første underetasje: gangen åpnet opp for å lage en åpen løsning, og det er etablert et innredet rom på cirka 8 kvm; det er etablert et ekstra rom med en størrelse på cirka 8 kvadratmeter, som har tilstrekkelig takhøyde og dagslysflate i forhold til bruk som soverom. Rommet har også rømning via balkongdør. Balkongen er ca. tre meter over bakkeplan. Det er imidlertid viktig å merke seg at det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at ombyggingen er godkjent av kommunen.

I første etasje er veggen mellom sportsbod og bad/vaskerom åpnet opp for å lage et større bad. Lettveggen mellom kjøkken og tidligere soverom er også åpnet opp for å lage en større spisestue.

Andre etasje er opprinnelig en hems. Her er åpningen ned til andre etasje stengt igjen, og det er satt opp en lettvegg mellom gangen og et innredet rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkkenet er fra 2022.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Nils Henrik Hovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	116	361		0	338.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Berglia 72

Hjemmelshaver

Hovland Nils Henrik, Skogseide Solveig Marguerite

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Berglia er et eldorado for barnefamilier, med lekekamerater i alle aldre og mange lekeplasser, ballplasser og egen fotballbane på området. Til Bærums Verk særpregede forretningssenter er det 15 min spasertur. Det er kun 5 minutters gange til bussholdeplass med ekspressavganger til Oslo og Sandvika. Det tar ca. 15 min til Lysaker. Det er også kort avstand til Kolsås, Rykkinn, Bekkestua og Sandvika som har alle forretnings- og servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Fv156 i Stabekk. Ta avkjøringen 14 fra E18. Ta Høvikveien, Gjønnesjordet og Gamle Ringeriksvei til Nedre Berglia i Bærums Verk

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på 2 nivåer. Syd-vestvendt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260225
Addresse	Nedre Berglia 72		
Postnr.	1353	Sted	BÆRUMS VERK
Selgers navn	Solveig M Skogseide		
Selgers navn	Nils Henrik Hovland		

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?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

78466402

Våtrom

Initialer selger:
S M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av bad ved inngang

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montasje og tilkobling av servanter og dusjkabinett i bad i underetasjen for ca 20 år siden. Ikke byttet sluk (sluk er fra byggeåret)

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 ved kopi:

Revet gammelt bad og bod, lagt ny membran på gulv og vegger, støpt gulv, lagt fliser og montert servant, WC, dusj, vann og avløp til vaksemaskin og baderomsinnredning

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helsveiset membran med oppbrett mot vegg under påstøp

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Montert nytt sluk i bad ved inngang

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

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

Nytt elanlegg i forbindelse med oppussing av bad ved inngang inkl nye varmekabler i påstøp

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:

Samsvarserklæringer

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovering av baderom og bytte av kjøkken

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:

Se beskrivelse for bad. I tillegg tilkobling av kjøkkenvask ved bytte av kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet pipebeslag for 15-20 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av blikkenslager

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet takvindu i øverste plan, ca 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bytte av Velux takvindu, utført av snekker. Har ikke dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

og
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:

Byttet til automatsikringer i sikringsskap, renovert bad og byttet kjøkken samt tilpassinger ved innflytting for 22 år siden.

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:

Byttet til automatsikringer i sikringsskap, revovert bad og byttet kjøkken

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?:

El-tilsynet en gang i perioden 2017-2019, har ikke dokumentasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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:

Koblet vifte til baderom av elektriker for ca 20 år siden

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert fleksikanaler på loftet, skilt avtrekk fra bad og kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Montert ikke søknadspliktige vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Montert ny vedovn i stue desember 2019. Montert av murerfirma

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 06.05.2026

Signert av *Solveig M Skogseide*

Signert av *Nils Henrik Hovland*

Initialer selger:
S M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297950**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6669255**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **361**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **230,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 578 kWh**



Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

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

Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

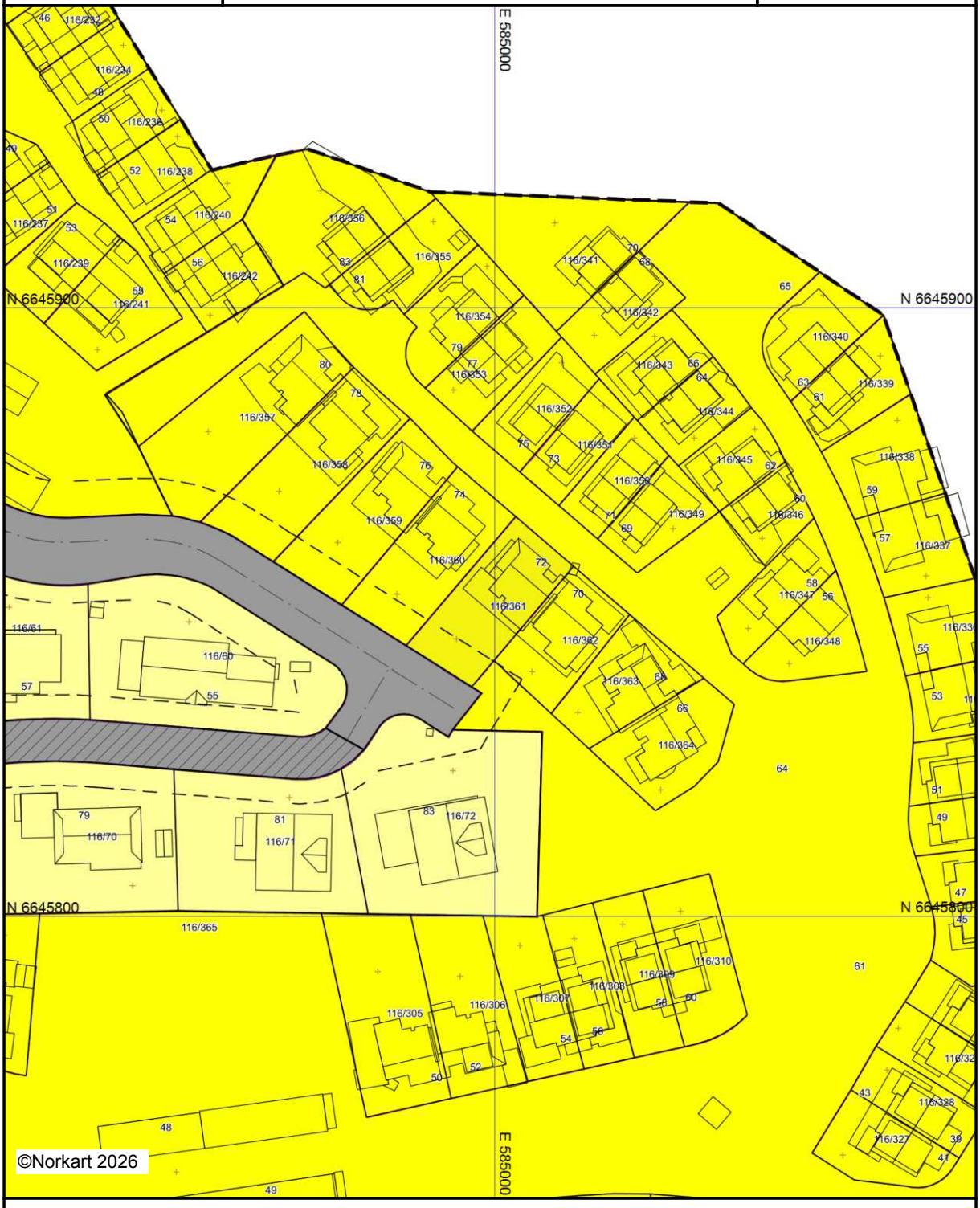
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/361
Adresse: Nedre Berglia 72
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

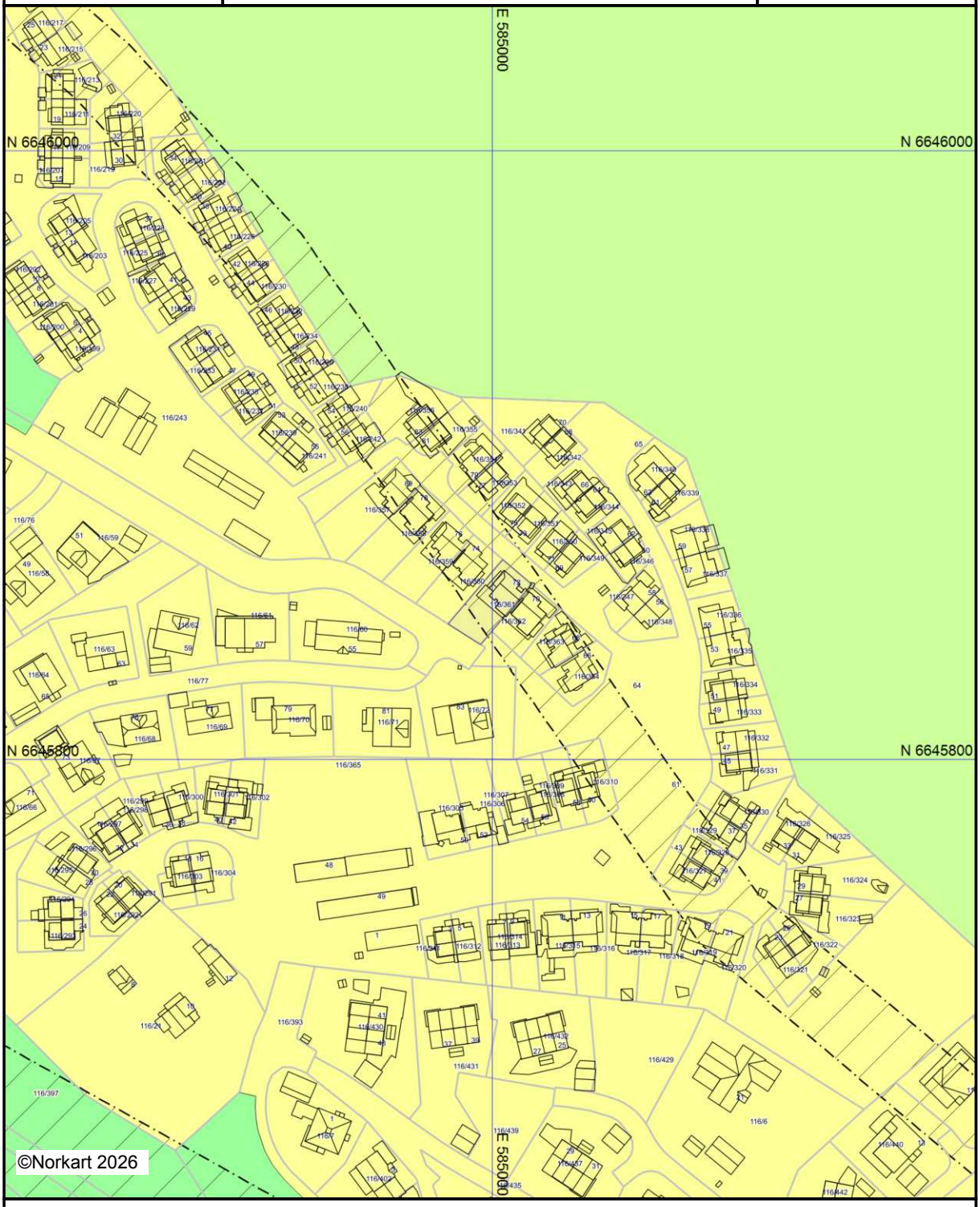
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/361
Adresse: Nedre Berglia 72
Utskriftsdato: 04.05.2026
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: 116/361
Adresse: Nedre Berglia 72
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK								

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** 262 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 339 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)

Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 339 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** HR-7

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 116/361//



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: 04.05.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
18912544	4630	09.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	152	09.05.2025
08563285	75	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	152	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK								

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	6 343,83 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 784,50 kr
Sum	**17 904,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-86.5 m3	27.84	1/1	0 %	-2 408,28 kr	-2 408,31 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-86.5 m3	32.44	1/1	0 %	-2 806,18 kr	-2 806,16 kr
Forbruk vann 2025	15%	76 m3	27.84	1/1	0 %	2 115,95 kr	2 115,95 kr
Forbruk avløp 2025	15%	76 m3	32.44	1/1	0 %	2 465,55 kr	2 465,55 kr
Forbruk vann 2025	25%	76 m3	30.26	1/1	0 %	2 299,95 kr	2 299,95 kr
Forbruk avløp 2025	25%	76 m3	35.26	1/1	0 %	2 679,95 kr	2 679,95 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-86.5 m3	30.26	1/1	0 %	-2 617,70 kr	-2 617,72 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-86.5 m3	35.26	1/1	0 %	-3 050,20 kr	-3 050,17 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	141,59 kr
Forskudd vann 2026	15%	154 m3	30.61	1/1	0 %	4 714,40 kr	1 178,59 kr
Forskudd avløp 2026	15%	154 m3	34.82	1/1	0 %	5 362,59 kr	1 340,64 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**15 151,57 kr**	**2 797,19 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.

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90225417 (Avgiftsadresse: Nedre Berglia 72)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	10.05.2021	11.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	10.05.2021	11.05.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	116	**Bnr**	361	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Nedre Berglia 72 , 1353 BÆRUMS VERK						

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					
1985/1587	Tomannsbolig	☑	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.

Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 361 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Berglia 72, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 388 391
Som sekundærbolig:	kr 9 553 565

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Informasjonsskriv for Berglia Huseierforening

Hensikten med dette dokumentet

Som et tillegg til vedtektene har styret utarbeidet dette informasjonsskrivet som et støttedokument med praktisk informasjon for nye og gamle beboere i Berglia.

Hvem er vi

Berglia Huseierforening består av 74 husstander i Øvre og Nedre Berglia.

- Øvre Berglia nr. 3 – 70
- Nedre Berglia nr. 16 – 42
- Nedre Berglia nr. 50 – 60
- Nedre Berglia nr. 66 – 83

Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Vedtekter for Berglia Huseierforening er vedtatt ved generalforsamling og tilgjengelig for nedlastning på **www.berglia.net**. Vedtektene inneholder lovpålagt informasjon om huseierforeningen, inkludert foreningens formål, medlemsskap og kontingent, organisering av generalforsamling, valg av styre og styrets rolle. Vi anbefaler alle å lese vedtektene.

Informasjonskanaler for Berglia Huseierforening

- Nettsiden www.berglia.net
    - Vedtekter, styrets sammensetning, styrereferater, innkalling og protokoll fra generalforsamling, relevante email-adresser til styret
- Facebook-gruppa Berglia Huseierforening
    - Jevnlige oppdateringer og informasjon av mindre statisk karakter.
    - Styret og huseierne selv legger ut innlegg, spørsmål, og informasjon.
    - Vi anbefaler en trivelig tone og at irritasjoner og konflikter i utganspunktet tas med den enkelte eller med styret.
- Personlig mail
    - Faktura for innbetalinger kommer til hver enkelt per e-mail. Gi beskjed til kasserer ved endring av din kontaktinformasjon kasserer@berglia.net.

Fiber (Bredbånd og/eller TV)

Gjennom din kontingent i Huseierforeningen har du tilgang til en fleksibel fiber og TV-løsning levert av Telenor, Telenor Frihet S (https://www.telenor.no/privat/internett/frihet/). Frihet S inkluderer 200 poeng slik at du kan skreddersy sin egen TV-, strømme- og bredbåndspakke. Det er forhåndsvalgt bredbåndshastighet uten TV-innhold i vår pakke. Router leveres av Telenor og skal følge boenheten.

Du endrer din egen TV-, strømme- og bredbåndspakke på Mine Sider hos Telenor. Der kan du alltid se hvor mange poeng du har brukt, og du kan endre på tjenestene. Trenger du mer TV- og strømmeinnhold enn det som er inkludert i avtalen, kan du kjøpe flere poengpakker.

Poengpakker, dekoder og programkort betales av den enkelte beboer etter personlig avtale med Telenor.

Telenor er din kontakt om du trenger hjelp, er nyinnflyttet, vil melde feil, ønsker mer info, endring av avtale eller lignende. Du kan nå dem på epost 81555520@telenor.no, oppgi din adresse og at du er en del av **Berglia huseierforening (kundenummer 20403456).** Dersom du ønsker spesifisert faktura for å dokumentere bredbåndsutgifter dekket gjennom huseierkontigenten til Berglia Huseierforening, send en epost til 81555520@telenor.no

El-bil

For å kunne lade elbil i garasjene i Berglia huseierforening, så må du være tilknyttet vårt sentrale ladesystem. Dette innebærer bruk av Zaptec Pro Charger som er tilknyttet felles tilrettelagt infrastruktur. Bestilling av slik lader skjer via Berglia Huseierforening elbil@berglia.net og installasjon bekostes beboer. Du vil faktureres for reellt strømforbruk to ganger i året.

Zaptec løsningen til Berglia Huseierforening er et lastbalanseringssystem. Den fordeler tilgjengelig strøm på en rettferdig måte basert på hvor mange biler som er koblet på, hvor lenge de har ladet, og ut i fra strøm som er tilgjengelig. Trafoen (eldre type) er flaskehalsen, så maks effekt pr ladestasjon er 7,4kW. Når mange lader vil du kunne oppleve at du blir satt i kø når du plugger i laderen, eller at bilen blir satt på pause under lading. Effekten vil altså variere ut ifra hvor mange som er koblet på nettet samtidig. Det anbefales å lade når man kan, ikke når man må slik at man unngår problematikk med plutselig sprengt kapasitet rett før man skal på langtur.

Feilsøking ved ladeproblemer:

- Sjekk at ladekabel er skikkelig koblet i bilen. Ta den gjerne ut og inn på ny.
- Hvilken farge har statusindikatoren på laderen (se koder under)?
- Hva er status i Zaptec appen?
- Sjekk om sikringen er utløst på din strømkrets i sikringsskapet ved enden av garasjerekka. Koble på strømmen igjen om sikringa er utløst. Sjekk at ikke sikringa utløser igjen.
- Kontakt styret på elbil@berglia.net

Farge	Kontinuerlig	Blinkende
GRØNN	Klar Lader ferdig	Autentisering OK
BLÅ	Koblet til et kjøretøy og klar til å lade	Lader
RØD	Feil (se avsnittet Feilsøking for flere detaljer)	Autentisering mislyktes
GUL		Systemet starter opp Venter på autentisering Venter på ZapCloud Kjøretøy lagt til kø
LILLA		Firmware oppdateres

Parkering

Garasjene eies av huseierforeningen, og hver husstand disponerer én garasjeplass. Det er begrenset med andre biloppstillingsplasser, og det er derfor viktig at garasjene brukes i henhold til formålet. Veier, snuplasser og ballplass er ikke parkeringsplass.

Prøv å få dine gjester til å følge disse retningslinjene. Vi anbefaler å ha lav terskel for å informere nærmeste naboer eller alle via Facebook om uventet behov for sperring av veier. Til dem som møter en feilparkert bil, si ifra på en vennlig møte til den det gjelder før irritasjonen blir for stor.

For dem som har parkering på egen tomt, vær oppmerksom på at hele bilen skal være parkert på egen tomt og ikke være til hinder for andre. Dette er spesielt viktig vinterstid ved snømåking. Ved etablering av biloppstillingsplass på egen tomt må beboer innhente nødvendige godkjenninger fra kommunen. Vær obs på at småveiene ikke er første prioritet for måking ved vedvarende eller store snøfall.

Snørydding og særlige forhold om vinteren

Huseierforeningen har inngått en **brøyteavtale** med Lommedalen Vei & Anlegg AS for brøyting og strøing vinterstid. Det blir også foretatt feiing av veiene på våren. De skal brøyte uoppfordret etter behov. Fellesareal foran garasjer og parkeringsplasser prioriteres over gangveiene.

Snøryddere er tilgjengelig ved trapper og parkeringsplasser som gjør jobben lettere og raskere når du må rydde litt. Bruk de godt, og heng de på plass etter bruk. Vi oppfordrer å ta et tak når man har anledning, og være sympatisk og rydde etter seg selv. Kjører man ut fra en plass og det er høye kanter og avtrykk etter din bil, rydd raskt opp før du kjører videre. Styret organiserer også særskilt måking av parkeringsplasser, da melder vi på Facebook når alle må ha fjernet sin bil.

Den bratte stien ned fra Nedre Berglia mot Helseveien har **varmekabler** som kan slås på i perioder på vinteren. Skapet med bryter er det ved trafoen i Nedre. Nøkkel til skap henger på stolpen hos Jørg (ØB59). Disse varmekablene kan ikke stå på hele tiden pga. overbelastning av strømnettet. **Metalltrappen** ned til Helseveien må måkes for snø om vinteren og styret ber noen frivillige melde seg til dette (blir da fritatt for øvrige dugnader).

Bakken nederst ved Gamle Ringeriksvei er kommunal. Vår private vei og tilhørende brøyteavtale starter ”over toppen” der avkjøringene til parkeringsplasser og hus begynner. Behov for måking og strøing av bakken ved Gamle Ringeriksvei skal meldes som feil til kommunen. Vær obs på at man må markere den kommunale delen av veien når man sender feilmelding, ikke egen adresse som ligger i privat vei.
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/vinterdrift-av-veiene/

Søppel og søppelkasser

Søppelkasser må stå på egen tomt og ikke på fellesareal. Vær spesielt obs på dette vinterstid. Det er hver huseiers ansvar å trille frem søppelkassen på tømmedager.Tider for søppeltømming finnes her. Tømmekalender finnes også på app "Min renovasjon" tilgjengelig på Google store eller Apple store

Dugnad

Styret organiserer en **vår-** og en **høstdugnad** som vanligvis går over 2 dager hver. Formålet er å rydde og vedlikeholde/reparere fellesarealene. Deltakelse på én av dagene er obligatorisk, og der er viktig at alle husstander stiller opp på dette etter beste evne. Det er servering første dag på hver dugnad. Ta kontakt med styret dersom man er forhindret, og styret vil da tildele annet arbeid på fellesområder ved behov. Fravær kan medføre at beboer belastes en egenandel.

Postkasselås og -skilt

Ny lås kan bestilles her: https://www.postkasse.no/shop/800203-postkasselas-for-allux-skivelas-8026?search=800203#attr=

Postkasseskilt kan bestilles her:
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Fargekoder for originale husfarger

Farge på **husmaling** er som følger:

- Rørosrød fargekode 0509
- Lillesandhvit fargekode 0110
- Strandgrå fargekode 0226

Fargeopprinnelse: Gori

Redskapsbod og lån av utstyr

Berglia Huseierforening sine redskaper og annet praktisk til hjemmet er tilgjengelig for utlån. Dette befinner seg i boden ved innkjørselen til Øvre Berglia. Nøkkel til redskapsbod henger på stolpen utenfor hos vår kasserer i ØB59. Heng nøkkelen tilbake så raskt som mulig, unngå å ta den med hjem. Signér ut/inn utstyr på liste som henger på døra. Har du brukt utstyr som går på batteri, vær snill og lade opp batteriet før du setter utstyret tilbake. Batteriene tas inn om vinteren.

Tilgjengelig utstyr inkluderer:
Raker
Koster
Elektrisk kantklipper
Bensindrevet kraftig kantklipper
Hekksaks
Gresstrimmer
Trillebår
Sammenleggbart bord
Partytelt (ca str 3*4m)

VEDTEKTER FOR BERGLIA HUSEIERFORENING

1. FORMÅL
   Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

2. MEDLEMSKAP
   Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i huseierforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemskap. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

3. KONTINGENT
   Medlemmene må betale årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

4. GENERALFORSAMLING
   Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med to ukers varsel. Innkalling skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, forslag til budsjett samt innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de frammøtte, stemmeberettigede medlemmene. Det tillates dog at hvert stemmeberettiget medlem kan medbringe 1 fullmakt. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen utgangen av februar. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
   Skriftlig og med to ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter et krav framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING – STEMMEGIVING
   På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

7. DAGSORDEN
   På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge fram følgende dagsorden:

   1) Valg av dirigent

   2) Årsberetning

   3) Regnskap og revisorens beretning

4) Forslag som er kommet inn

5) Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent

6) Valg

7) Eventuelt

Saker som fremmes under post "eventuelt" diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. VALG
   På generalforsamlingen velges foreningens styre som skal bestå av 5 medlemmer. Formannen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på ett år. Det velges 2 medlemmer til styret hvert år, med en funksjonstid på to år. Med unntakelse av formannen, konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:
   - revisor

   Styret fungerer som valgkomité.

9. STYRETS PLIKTER
   Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter avholdes regelmessig eller når noen av medlemmene av styret ber om det.

   Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst to er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til formannen. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapsåret skal være kalenderåret.

10. VOTERING I STYRET
    Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbel stemme.

11. VEDTEKTSENDRINGER
    Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

Første gang vedtatt 4. november 1986
Revidert 18.april 2018

Berglia Huseierforening
Ordinær Generalforsamling 2026

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
torsdag 16. april kl. 18:30
i Helset Klubbhus, Skollerudveien 31, 1353 Bærums Verk

Dagsorden:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive møteprotokollen.

2. Styrets årsberetning for 2025

3. Årsregnskap 1.1.2025 – 31.12.2025 med noter

4. Saker til informasjon og votering
   A. Utbedring og modernisering av trafo og strømnett

5. Budsjettforslag, inkludert fastsetting av medlemskontingent

6. Valg av foreningens styre. Formann og to styremedlemmer er på valg:
   Kristine Young-Halvorsen (NB80) - stiller til gjenvalg som styreleder
   Asgeir Vikanes (NB68) - stiller til gjenvalg
   Jørg Krause (ØB59) - stiller til gjenvalg

   Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg:
   Joachim Øwre Israelsbakk (NB73)
   Magnus Breisten (NB77)

7. Eventuelt

***

Vedlegg:

1. Årsberetning 2025
2. Årsregnskap 2025 og forslag til budsjett for 2026
3. Saker til votering
4. Fullmaktsskjema

Berglia Huseierforening

Årsberetning for 2025

> *«Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.»*

Generalforsamling og styre

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23. april 2025 på Helset Klubbhus.

Det nye styret ble konstituert på generalforsamlingen og har hatt følgende sammensetning i 2025:

- Kristine Young-Halvorsen (NB80) – styreleder (valgt for 1 år)
- Jørg Krause (ØB59) – kasserer
- Asgeir Vikanes (NB68) – elbilansvarlig
- Joachim Øwre Israelsbakk (NB73) – sekretær (valgt for 2 år)
- Magnus Breistein (NB77) – web (valgt for 2 år)

Det er i perioden avholdt fem styremøter: 22. januar, 26. mars, 23. april, 21. august og 12. november 2025.

Ferdigstilte saker i 2025

Fiberutbedring

Etter reklamasjon fra foreningen aksepterte Telenor ansvar og trakk nye kabler fra fordelingskap til samtlige beboere. Arbeidet ble gjennomført i løpet av våren og sommeren 2025. Telenor meldte seg ferdig, men flere beboere har ennå ikke bekreftet eller godkjent utbedringen. Saken følges opp til alle adresser er avklart.

Norgespris – strømavtale for fellesanlegg

Styret vurderte og besluttet i høst 2025 å inngå Norgespris-avtale (fastpris) for foreningens fire felles strømanlegg, med binding fra 1. oktober 2025. Beboere ble informert via Facebook og ingen hadde innvendinger. For oktober måned alene resulterte dette i en besparelse på kr 2 825.

Snarvei Berglia–Helsetlia

Etter dialog med Helsetlia ble det klart at det ikke er interesse fra den andre parten. Styret vurderte også at sikkerhetshensyn og nødvendig prosjektering for ferdsel i bratt terreng ikke står i rimelig forhold til nytteverdien.

Tilsyn av lekeplasser – rutiner fastsatt

På bakgrunn av spørsmål fra beboer om ekstern årlig kontroll klargjorde styret ansvarsforholdet: foreningen har et objektivt eieransvar for at lekeplassene ikke utgjør en urimelig risiko, men ikke ansvar for brukernes adferd. Eksisterende utstyr er CE-merket og

oppfyller NS-EN 1176/1177. Styret besluttet at det per nå ikke er behov for ekstern årlig kontroll, men etablerte rutine om at tilstand skal dokumenteres i styrereferat ved hver dugnad.

Bruk av felles utstyr i redskapsbu

Styret avklarte ansvarsforholdet rundt utstyr (hekkesaks, kantklipper, raker m.m.) som er tilgjengelig for beboere i fellesboden. Utstyret anses som felleseie finansiert av kontingenten. Det utarbeides informasjonsplakat med oppfordring om forsvarlig bruk og kontaktinfo for melding av defekter. Signaturliste innføres.

Informasjon til beboere – nett og Facebook

Infoskriv ble oppdatert og publisert på berglia.net. Facebook-side brukes aktivt for løpende informasjon, inkludert fargekoder for opprinnelige husfarger og svar på beboerspørsmål.

Dugnader

Vårdugnad ble avholdt 6.–7. mai med container, snekkerarbeid på garasjer og platting. Høstdugnad ble gjennomført 23.–24. september med godt oppmøte. Gebyrer ble sendt ut til beboere som ikke deltok.

Julegrantenning

Julegrantenning ble avholdt 29. november 2025 med nisser, hest og godteposer til barna.

Saker til kontinuerlig oppfølging og pågående arbeid

Garasjer – utbedring og nye porter

Pågående lekkasjer og vedlikeholdsbehov. Takstrapport innhentet. GF 2025 besluttet at lekkasjer, panel og eventuelle nye porter behandles som én samlet sak. Saken fremmes for GF 2026.

Oppgradering av trafostasjon

Begrenset trafokapasitet gir problemer for elbillading om vinteren. Sak meldt til Elvia (saksnr. 01397069). Fremmes for generalforsamling 2026.

Steinsprang – skråning over ØB68–70

Melding om steinblokker i bevegelse mottatt november 2025. Styret varslet grunneier Løvenskiold og Bærum kommune og informerte beboere. Kommunen svarte februar 2026 at ansvaret ligger hos grunneier. Foreningen har merket seg at Franzefoss Pukk AS i februar 2026 fikk driftskonsesjon for Steinskogen pukkverk på samme eiendom, noe som gjør ansvarsbildet ytterligere uavklart. Styret ber partene avklare seg imellom.

Lille Lekeplass – ny redskapsbod

Det innhentes anbud på en ferdig oppsatt 10 m² bod med en budsjettramme på kr 50 000. Befaring er gjennomført og pris forespurt fra snekkere. Saken følges opp i 2026.

Berglia, 18.03.2026

Berglia Huseierforening

RESULTAT pr 31.12. | **BUDSJETT**

Driftsinntekter	2023	2024	**2025**		2024	2025	**2026**	
Kontingent	833 500	690 000	**690 000**		690 000	690 000	**690 000**	
El-bil/motorvarmer	223 357	176 385	**169 104**		150 000	180 000	**160 000**	(2)
Renter	437	646	**620**		500	500	**600**	
Dugnadsgebyr	2 100	2 400	**3 900**		3 000	3 000	**3 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	160 536	116 167	**85 349**	(1)	115 500	80 000	**0**	
Sum driftsinntekter	1 219 930	985 599	**948 973**		959 000	953 500	**853 600**	

Driftskostnader

Strøm	176 288	207 231	**195 555**		180 000	220 000	**200 000**	
Kabel-TV/Bredbånd	343 117	203 352	**232 212**		205 000	210 000	**240 000**	
Snømåking/Feiing	146 250	149 500	**155 261**		150 000	160 000	**160 000**	
Vedlikehold	51 791	74 400	**52 445**		100 000	100 000	**100 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	195 901	120 011	**83 613**		115 500	80 000	**0**	
Forsikring garasje	25 108	26 650	**28 436**		27 000	28 000	**29 000**	
Dugnad	30 497	33 983	**36 103**		35 000	35 000	**40 000**	
Administrasjon	7 764	7 480	**9 163**		8 000	8 000	**8 000**	
Juletretenning	2 500	5 403	**8 025**	(3)	7 500	6 000	**6 000**	
Gatelys	46 784	48 026	**49 360**		48 000	50 000	**51 000**	
Sum driftkostnader	1 026 000	876 035	**850 173**		876 000	897 000	**834 000**	
Resultat	193 930	109 564	**98 800**		83 000	56 500	**19 600**	

Kontantbeholdning i bank pr 31.12.

Folio 5130.05.53080	172 681	490 564	**601 784**
Spare 5130.68.67931	17 043	18 071	**18 680**
Nedbetaling 1813 44 03833	27 910	12 493	**67**
Sum egenkapital	217 634	521 128	**620 531**

Kommentarer til regnskap 2025 og budsjett 2026.

Bærums Verk, feb 2026
Styret i Berglia Huseierforening

(1) Inkludert kundeutbytte fra SB1 på 473,-
(2) Dette er totalbeløpet for andre halvår 2025, og estimert belop for første halvår 2026.
Settes lavere pga Norgespris
(3) Noen utgifter for 2024 ble regnskapsført i 2025

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

1. Bakgrunn

Styret har over tid mottatt henvendelser om lav ladeeffekt i garasjeanleggene. Dette skyldes begrenset tilgjengelig kapasitet i eksisterende strømnett, og er en forventet konsekvens av at tilgjengelig effekt fordeles mellom flere brukere gjennom lastbalansering.

Eksisterende trafostasjon er fra 1986 og har begrenset kapasitet. Elvia har bekreftet at det **ikke er kapasitet i dagens trafo** til å øke effektuttaket, og at oppgradering krever:

- ny trafo (500 → 630 kVA)
- nye stikkledninger
- økte inntak til garasjeanleggene

Styret har innhentet teknisk vurdering og tilbud fra OneCo Elektro for oppgradering av det interne anlegget.

I tillegg er det etablert varmekabler i vei-/gangareal ned mot Helsetlia. Disse er i dag helt eller delvis ute av bruk, men kan være aktuelle å ta i bruk igjen, særlig med tanke på **bedre fremkommelighet og økt sikkerhet på vinterstid, herunder trygg skolevei**.

2. Samlet effektbehov

I tillegg til elbillading har foreningen felles installasjoner som påvirker effektbehovet.

Varmekabler representerer et betydelig effektbehov og vil, dersom de tas i bruk, ytterligere belaste eksisterende kapasitet.

Styret vurderer derfor at behovet for økt nettkapasitet må ses i sammenheng med **samlet fremtidig effektbehov**, herunder:

- elbillading
- felles installasjoner (som varmekabler)

3. Vurdering

Styret legger til grunn at:

- Dagens løsning fungerer som forutsatt, men gir lav ladeeffekt ved høy samtidighet
- Lav ladeeffekt er en konsekvens av begrenset kapasitet – ikke en teknisk feil
- Økt kapasitet forutsetter tiltak både:
    - hos nettselskap (trafo og inntak)
    - og i interne anlegg

Oppgradering vurderes som:

- en **forbedring av kapasitet og fleksibilitet**
- ikke en nødvendig utbedring av feil

Samtidig vil økt kapasitet kunne legge til rette for:

- bedre lading ved økende elbilandel
- mulig fremtidig bruk av varmekabler, inkludert tiltak for tryggere vinterforhold

4. Kostnadsestimat

Basert på innhentede estimater og med påslag for mva, graving og usikkerhet:

- **Totalkostnad:** ca. **1,4 – 2,0 MNOK**
- **Per husstand (74 enheter):** ca. **19 000 – 27 000 kr**

Endelig kostnad vil avhenge av prosjektering, grunnforhold og endelige tilbud.

5. Alternativer

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende alternativer:

Alternativ A – Ingen oppgradering

Dagens løsning videreføres uten tiltak.
Ladeeffekt og kapasitet forblir uendret. Eventuell fremtidig bruk av varmekabler vil være begrenset av dagens kapasitet.

Alternativ B – Oppgradering

- Oppgradering av nettkapasitet (Elvia)
- Oppgradering/utvidelse av interne anlegg (OneCo)

Gir økt kapasitet, bedre ladeforhold og større fleksibilitet for fremtidig behov.

6. Finansiering

Tiltaket finansieres som felleskostnad og fordeles likt per boenhet, i tråd med vedtektenes prinsipp om likebehandling.

Forslag til vedtak

> Generalforsamlingen vedtar om Berglia Huseierforening skal gjennomføre oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg innenfor en kostnadsramme på **1,4 – 2,0 MNOK**.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

7. Fullmakt til styret

> Dersom tiltaket vedtas, gis styret fullmakt til å:
>
> - innhente endelige tilbud fra nettselskap og entreprenør
> - velge teknisk løsning innenfor vedtatt kostnadsramme
> - inngå nødvendige avtaler
> - gjennomføre prosjektet

Berglia Huseierforening

FULLMAKT – GENERALFORSAMLING

Undertegnede gir herved fullmakt til: _____
(Navn på fullmektig)
til å møte og avgi stemme på mine vegne i generalforsamling i Berglia Huseierforening den _____
(dato)

Opplysninger om huseier

Navn:

_____

Adresse:

_____

Forhåndsstemme (valgfritt)

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

☐ Ja – jeg stemmer for oppgradering innenfor foreslått kostnadsramme
☐ Nei – jeg stemmer mot oppgradering

Underskrift

Sted og dato:

_____

Signatur:

_____

Merknader:
- Fullmakten må være signert av huseier
- Hver husstand kan kun avgi én stemme
- Dersom forhåndsstemme er angitt, skal fullmektig stemme i tråd med denne
- Utfylt fullmakt medbringes på generalforsamlingen

Berglia Huseierforening
Generalforsamling 2026

Protokoll for ordinær generalforsamling
torsdag 16. april kl. 18:30
i Helset Klubbhus

Fremmøtte: Totalt 21 stemmeberettigede inkludert 7 fullmakter

Fra styret: Joachim Øwre Israelsbakk (NB73)
Jørg Krause (ØB59)
Asgeir Vikanes (NB68)
Kristine Young-Halvorsen (NB80)

Dagsorden:

Innledende formalia:

Styreleder Kristine Young-Halvorsen åpnet møtet med å ønske velkommen til den ordinære generalforsamlingen. Det ble foretatt opptelling av stemmeberettigede husstander og innsamling av medbrakte fullmakter. Det forekom ingen innvendinger mot innkallingen. Dermed ble generalforsamlingen erklært for lovlig satt.

Sak 1: Valg av møteleder:

I tråd med tidligere praksis ble styreleder, Kristine Young-Halvorsen, valgt til møteleder.

Valg av referent

Styrets sekretær, Joachim Øwre Israelsbakk, ble valgt til referent.

Valg av to personer til å underskrive møteprotokollen.

NB18 – Christer Lund og NB30 – Richard Margel ble valgt til å underskrive protokollen

Sak 2: Årsberetning for 2025

Møteleder gjennomgikk årsberetningen for 2025.

Kommentarer:

- Redegjørelse fra styrets side rundt omfang og tilstand på garasjer, dette gjelder både betong- og trekonstruksjon, samt porter.
- Steinsprang i Øvre Berglia mot 68/70, svar fra kommunen og videre tiltak.

Sak 3: Årsregnskap 1.1.2025 – 31.12.2025 med noter

Styrets kasserer gjennomgikk årsregnskapet.

- Kun liten justering presisert av revisor.

Årsregnskapet ble godkjent uten innvendinger.

Sak 4: Saker til informasjon og votering:

A. Utbedring og modernisering av trafo og strømnett

Asgeir Vikanes redegjorde for arbeidet som er gjort hittil i saken og kunne presentere en løsning med et prisestimat.

Generalforsamlingen vedtok å gjennomføre oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg innenfor en kostnadsramme på 1,4–2,0 MNOK.

Styret gis fullmakt til å:

- innhente endelige tilbud
- velge teknisk løsning innenfor vedtatt ramme
- inngå nødvendige avtaler
- gjennomføre prosjektet
- beslutte finansiering av tiltaket, herunder eventuell lånefinansiering

Kommentar fra forsamlingen:

- Det ønskes klarere fremstilt hvor stort anleggsbidraget fra Elvia er for prosjektet
- Nærmere avklaring rundt finansiering når reelle tall er på bordet

Det ble stemt over forslaget

- *27 stemmer for*
- *1 stemme imot*

Sak 5: Forslag til budsjett 1.1.2026– 31.12.2026 og fastsetting av medlemskontingent

Kommentarer til budsjettforslag

- Må oppdateres med kostnadsramme på utbedring av trafo/strømnett

Forslag til budsjett ble overordnet godkjent av de fremmøtte.

Sak 6: Valg

Følgende er på valg:
Styreleder: Kristine Young-Halvorsen (NB80) – tar gjenvalg.
To styremedlemmer: Asgeir Vikanes (NB68) og Jørg Krause (ØB59) – tar gjenvalg

Ingen innvendinger mot valgkomiteens forslag.

Etter valgene fikk det nye styret følgende sammensetning.

Styreleder:	Kristine Young-Halvorsen (valgt for 1 år)
Styremedlem:	Jørg Krause (valgt for 2 år)
Styremedlem:	Asgeir Vikanes (valgt for 2 år)
Styremedlem:	Joachim Øwre Israelsbakk (1 år igjen)
Styremedlem:	Magnus Breistein (1 år igjen)

Sak 7: Eventuelt

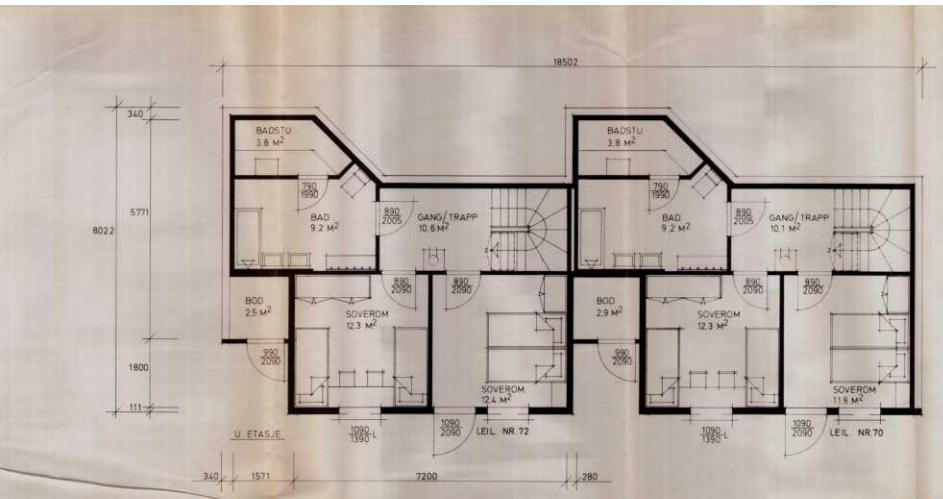
Ingen saker fremmet

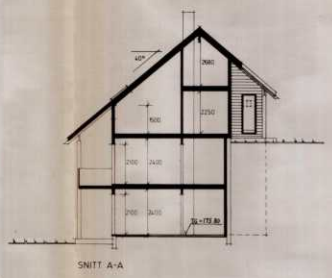
Protokoll for ordinær generalforsamling

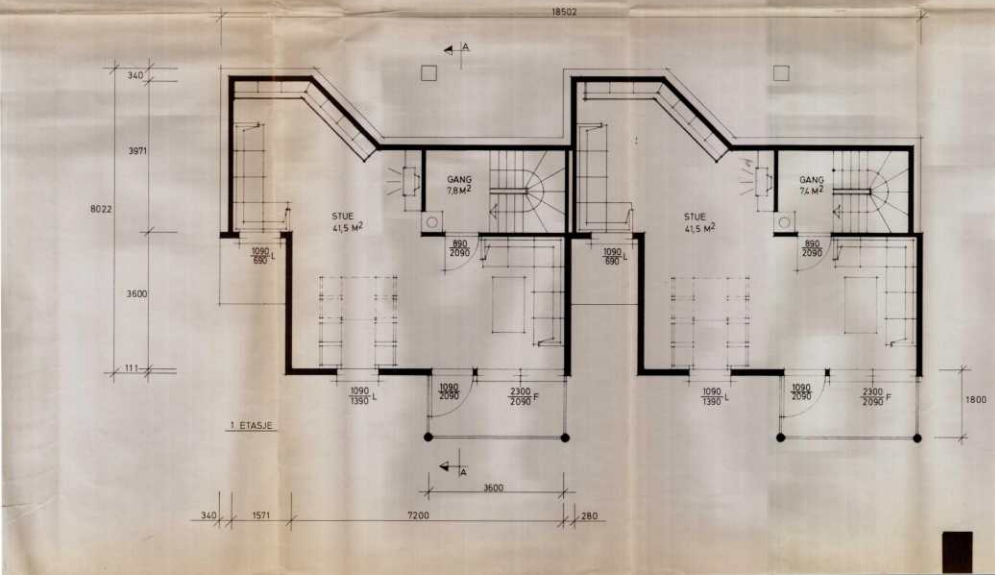
17. april 2026

Christer Lund (NB18)

Richard Margel (NB30)







U. ETG 53.57 × 0.5 = 26.78
1. ETG 50.75 × 0.7 = 35.52
2. ETG 53.95 × 1.0 = 53.95
HEMS 18.00 × 0.4 = 7.20
BRA: 176.3 M² BA: 123

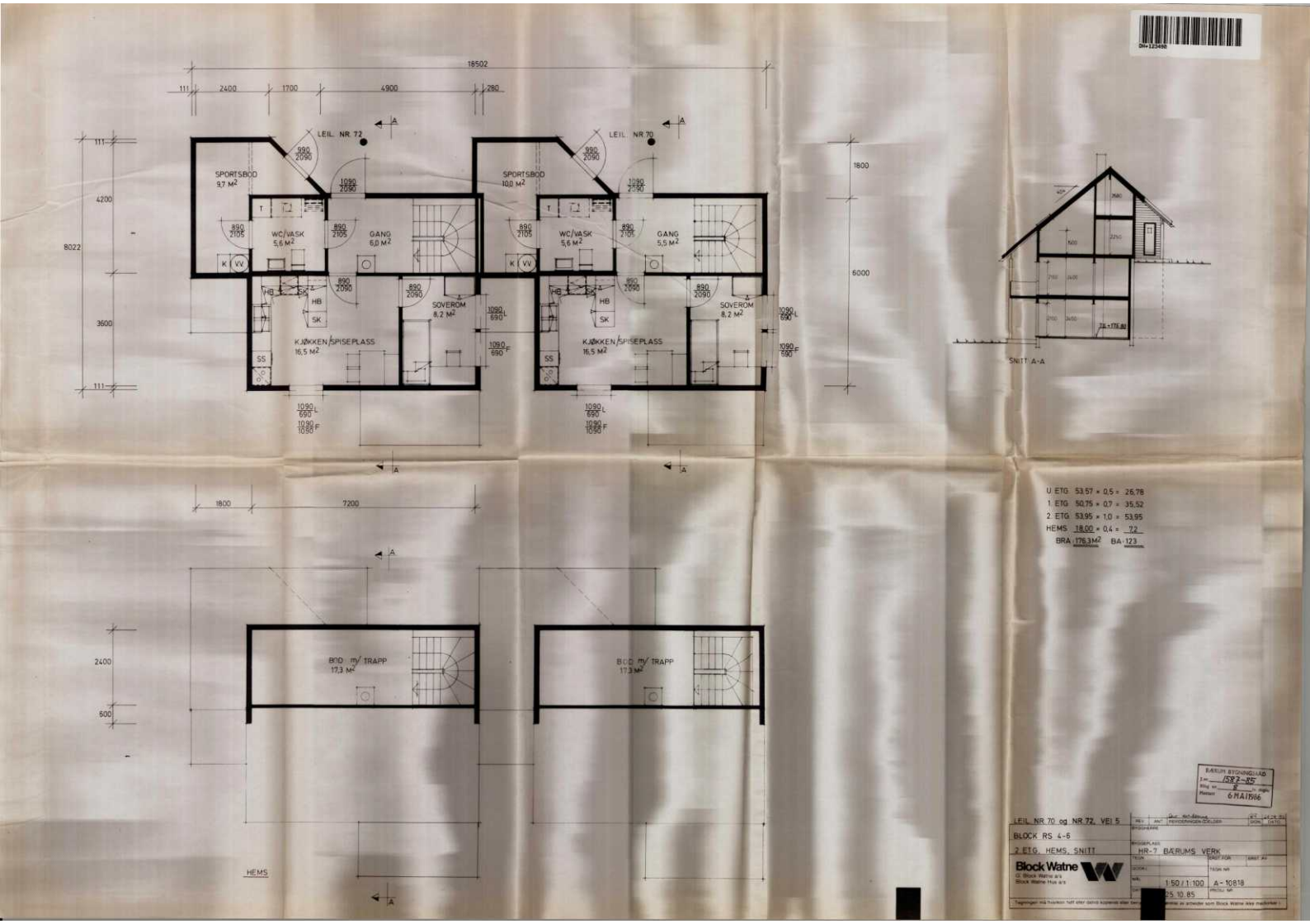
BARUM BYGNINGSKONTOR
Nr. 1587-85
Bygg nr. 7
Mottatt 6 MAI 1986

LEIL. NR.70 og NR.72, VEI 5
BLOCK RS 4-6
U.ETASJE OG 1.ETASJE, SNITT
HR-7 BÆRUMS VERK

Block Watne
© Block Watne a.s
Block Watne-Hus a/s

TEGN.	GSK	UNDT. FOR	UNDT. AV
KONTR.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50 1:100	A-10817	
DATO	25.10.85	PROSJ. NR.	

Dokumentet kan ikke uten skriftlig tillatelse vises, benyttes eller utleveres til andre enn Block Watne eller tilsvarende



U. ETG. 53.57 × 0.5 = 26.78
1. ETG. 50.75 × 0.7 = 35.52
2. ETG. 53.95 × 1.0 = 53.95
HEMS. 18.00 × 0.4 = 7.2
BRA 176.3 M² BA 123

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Nr. 6XZ-85
Dato 6 MAI 1986

LEIL. NR 70 og NR 72, VEI 5
BLOCK RS 4-6
2 ETG. HEMS. SNITT
Block Watne
HR-7 BÆRUMS VERK
1:50 / 1:100
A - 10818
25.10.85

191207000980K03849448

Lars Opsahl
Nedre Berglia 70

1353 BÆRUMS VERK

J.Bermingrud,G.Block Watne A/S
Postboks 405

1301 SANDVIKA

Olav Holberg
Nedre Berglia 72

1353 BÆRUMS VERK

A.Holsing,H.Eeg-Henriksen A/S
Hausmannsgt. 6

0186 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1587-85

Adresse Nedre Berglia 70 og 72

Gnr: 116 Bnr: 361 + 362 Tomt nr: 70 OG 72

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.12.88

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold Vækerø A/S

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: J. Bermingrud (over grunnmur)
A. Holsing (grunnmur)

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

Sandvika, 29.12.1988
For bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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

Nedre Berglia 72

Nabolaget Helset - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl... 451 elever, 34 klasser	21 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 5.6 km
Oslo International School 90 elever	9 min 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Bærums Verk	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Toppenhaug Linje 150, 150E	6 min 0.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	14 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 24.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Helset barnehage Avd Helset (1-5 å... 40 barn	9 min 0.8 km
Helset barnehage Avd Skollerudveie... 43 barn	11 min 1 km
Toppenhaug barnehage avd Øvre Topp... 35 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	17 min
Meny Bærums Verk	17 min

FINN

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

Handelsstedet Bærums Verk	19 min
Vitusapotek Bærums Verk	17 min
Vinmonopolet Bærums Verk	17 min

SPORT

Berglia Ballplass	5 min
Helset idrettsplass	7 min
Feel24 Bærums Verk	22 min
Spenst Lommedalen	6 min

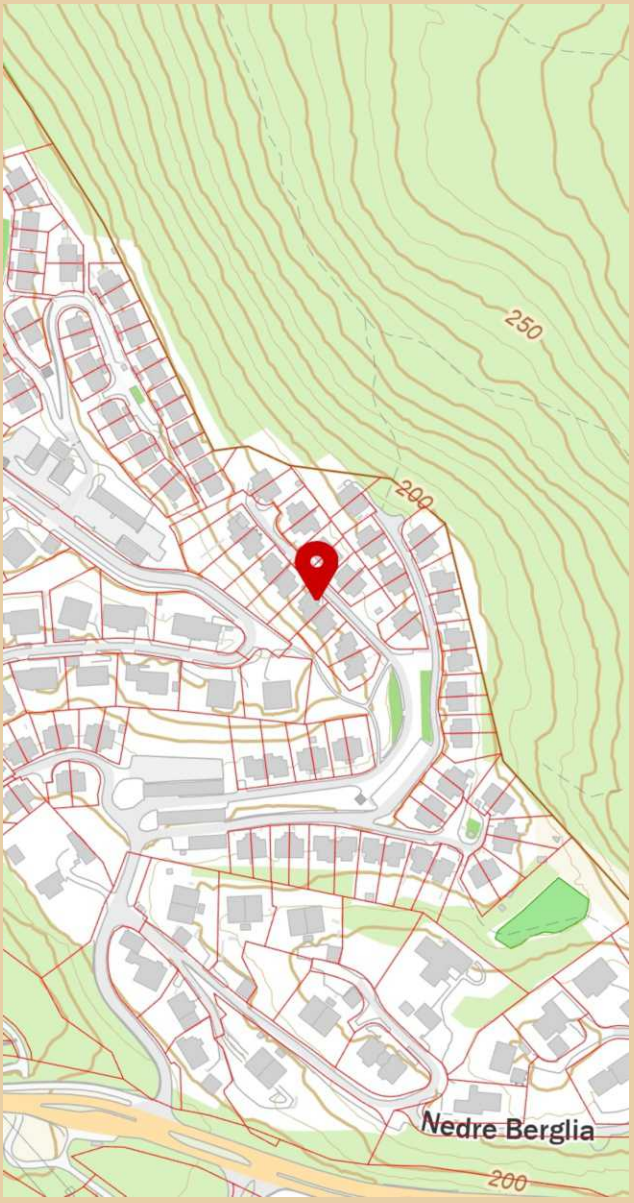
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Berglia 72, 1353 Bærums Verk
Gnr. 116, Bnr. 361, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260225

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
