PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ÅSLØKKVEIEN 27 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Åsløkkveien 27 B , 1341 SLEPENDEN

BÆRUM kommune

gnr. 54, bnr. 232, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1815 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HB6176

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

Tomannsbolig over 3 etasjer. Underetasje: Stue, soverom, gjesterom, vaskerom, hall med trapp og bod. 1. etasje: Stue med trapp, kjøkken, spisestue, gang og bod. 2. etasje: Bad, trapperom og tre soverom.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et positivt helhetsinntrykk. Som for alle brukte boliger må det likevel påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater, utstyr og innredning etter behov og ønske. De fleste bygningsdeler og tekniske installasjoner er fra byggeåret 2004, og det er derfor naturlig å forvente at enkelte komponenter vil ha behov for vedlikehold eller utskifting på sikt for å opprettholde boligens standard.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldtloft med tilkomst via loftsluke i himling, nedfellbar stige.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Malte ytterdører
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Terrasse på mark i trekonstruksjon med utgang fra første underetasje. Terrassen er oppmålt til ca 21 kvm
Terrasse/platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra første etasje. Terrassen er oppmålt til ca 56 kvm
Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen i første etasje. Balkongen er oppmålt til ca 7 kvm
Utvendig trapp i stein og trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har trepanel og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad (2.Etasje)

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 frittstående servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad (1.Etasje)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har 2 frittstående servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene har malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i bod . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Nivådelt tomt i skrått terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

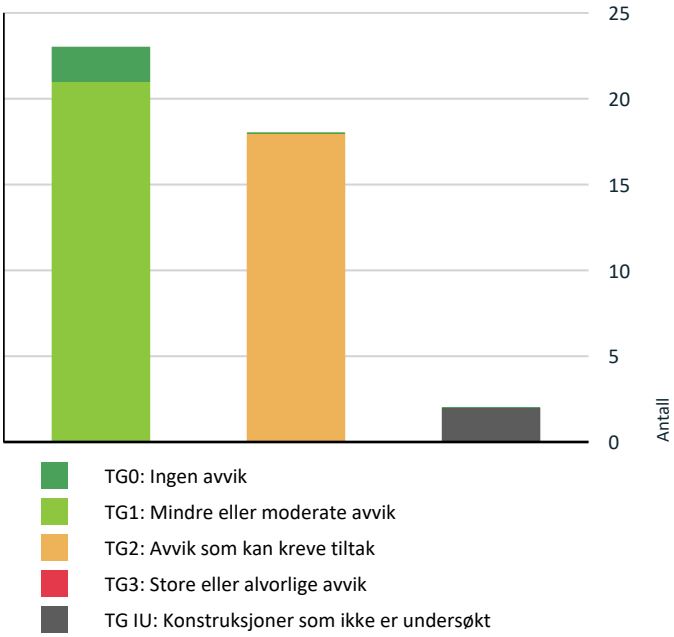
Tomannsbolig

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

Det er etablert en utvendig bod under terrassen som ikke fremkommer på godkjente byggetegninger.
Dersom tiltakene ikke er omsøkt og godkjent, kan dette medføre krav om søknad eller ettergodkjenning. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etasje) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etasje) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etasje) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etasje) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	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.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er områder med mose/alger på taktekkingen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å fjerne mose og alger fra taktekkingen for å forhindre økt fuktbelastning og forlenget tørketid, som kan føre til skader på takstein og undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.



- Det er områder med mose/alger på taktekkingen

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler musebånd i hjørnekasser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør monteres musebånd i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da manglende musebånd øker risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen.



- Det mangler musebånd i hjørnekasser

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig luftespalter i gesimskasse og ventiler i gavlvegg.

Kaldtloft med tilkomst via loftsluke i himling, nedfellbar stige.

(Gjelder områder av loftet som var tilgjengelig for inspeksjon)

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon (Begrenset inspeksjon)

Store deler av kne- og hovedloftet var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av lagrede gjenstander. Uinnredede loft er særlig utsatt for fuktproblemer, og vurderingen er derfor basert på en begrenset inspeksjon.

- De utilgjengelige loftsområdene bør kontrolleres når lagrede gjenstander er fjernet og arealene er tilgjengelige. På grunn av tekkingens alder anbefales det også jevnlig overvåkning av takets tilstand, slik at eventuelle svekkelser kan oppdages og utbedres før de medfører fuktinntrengning eller skade på undertaket.

Skjulte feil, kondensproblemer eller fuktskader kan være til stede uten å være avdekket. Undertaket er spesielt sårbart for fuktinntrengning dersom det oppstår lekkasjer eller svekkelser i taktekkingen. Den utvendige taktekkingen er fra 2004 og nærmer seg halvparten av forventet brukstid, noe som innebærer at risikoen for aldersrelaterte svekkelser gradvis øker.

Tilstandsrapport



Store deler av kne- og hovedloftet var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av lagrede gjenstander.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Vinduene er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon. Det bemerkes at vinduene er over 20 år gamle og derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere vinduer. En utskifting bør planlegges på sikt

I tråd med NS 3600 er ikke samtlige vinduer kontrollert. Funksjonsprøvingen er utført som stikkprøvekontroll ved undersøkelse av minst halvparten av de åpningsbare vinduene i boligrom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Dørene er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon. Det bemerkes at døren er over 20 år gammel og derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere dører. En utskifting bør planlegges på sikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på mark i trekonstruksjon med utgang fra første underetasje. Terrassen er oppmålt til ca 21 kvm
Terrasse/platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra første etasje. Terrassen er oppmålt til ca 56 kvm
Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen i første etasje. Balkongen er oppmålt til ca 7 kvm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

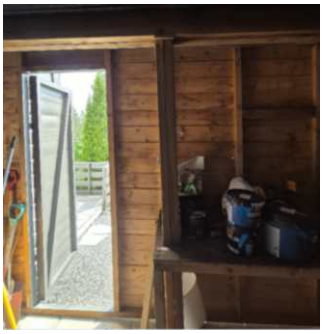
- Det er synlige skjevheter på søyler/understøtting til terrassen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skjevheter på søyler og understøtting bør rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere deformasjon, redusert levetid og i verste fall konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



- Det er synlige skjevheter på søyler/understøtting til terrassen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har trepanel og malte flater.

Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse fliser,

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registert stedvis knirk i gulvene i første etasje

- Det er registrert uslipte områder under kjøleskap på kjøkken og under tidligere innebygget seng på soverom i underetasjen

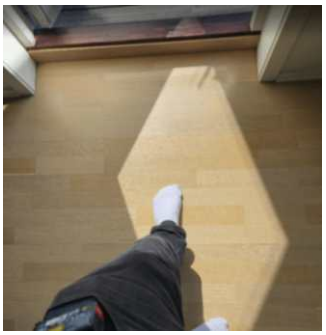
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Knirk kan ha flere årsaker, som fuktighetsendringer, slitasje, feil montering med for liten avstand til vegg, eller ujevnheter i underlaget. For å kunne vurdere eventuelle tiltak bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å fastslå årsakene til knirken.

- Områdene er ikke synlig ved dagens planløsning. Dersom innredningen fjernes eller planløsningen endres, må det forventes at de aktuelle områdene slipes og overflatebehandles for å oppnå samme utførelse som på øvrige gulvflater.



- Det er registrert uslipte områder under kjøleskap på kjøkken og under tidligere innebygget seng på soverom i underetasjen



- Det er registert stedvis knirk i gulvene i første etasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
- Underetasje : Hall / stue
- 1.Etg : Stue / kjøkken
- 2.Etg : Trapperom / soverom

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca 13 %. Målingen er utført i bunnsvill i tilstøtende vegg mot terreng fra bod. Registrert fuktnivå anses som normalt.

Hulltaking er utført på et sted hvor skader erfaringsmessig kan forekomme. Siden det kun er tatt én hulltakning, må kontrollen anses som en stikkprøvekontroll. Undersøkelsen gir kun et begrenset bilde, og skjulte skader/fukt andre steder kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist dampsperre (plast) i utlektet vegg mot terreng ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utvendig drenering og fuktsikring bør kontrolleres og ved behov oppgraderes. Ved fremtidig oppussing anbefales det å fjerne eller bryte opp damptette sjikt og benytte fuktbestandige materialer. Det bør også holdes oppsyn med tegn til fukt, som lukt, misfarging eller avflassing.

Damptette sjikt på innvendig side av vegger mot terreng kan medføre oppfukting av konstruksjonen med risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Eventuelle fremtidige lekkasjer eller svikt i dreneringen kan gi økt skadeomfang som følge av begrensede uttørkingsmuligheter.

Tilstandsrapport



Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og registrert fuktnivå anses som normalt.



- Det er påvist dampsperre (plast) i utlektet vegg mot terreng ved hulltaking.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

Generell

Beskrivelse

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er utført overflateoppussing i 2015, og oppgraderinger av badet utført av M-Tett og M-Tek i 2024/2025

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

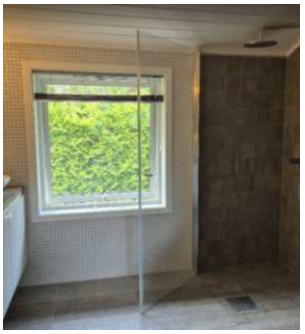
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Tilstandsrapport



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

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

(TEK17) :
For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse fliser,

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelse

I november 2025 ble det lagt nye varmekabler og fliser på gulv. Arbeid utført av M-TEK AS. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

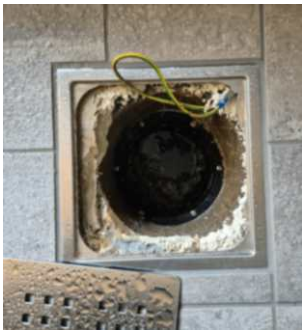
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.
Normal brukstid for membran og underlag bak keramiske fliser på lettvegger er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Eldre membraner har økt risiko for plutselig svikt, spesielt ved avslutning mot sluket, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



- Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 frittstående servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

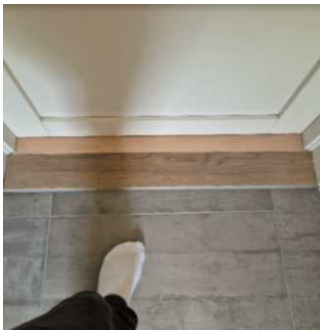
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

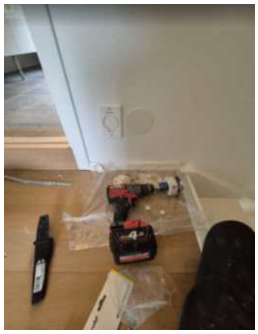
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i stender. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtsone fra trapperom. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i yttervegg.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Våtrommet er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår 2004
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.

Badet er overflateoppusset i 2015. Dokumentasjon foreligger

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

(TEK17) :
For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse fliser,

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Normal brukstid for underliggende banemembran er ca 30 år
Normal brukstid for membran og underlag bak keramiske fliser på lettvegger er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Eldre membraner har økt risiko for plutselig svikt, spesielt ved avslutning mot sluket, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har 2 frittstående servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD (1.ETASJE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtsone fra gang. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot trapperom.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Våtrommet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 2004
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse fliser,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

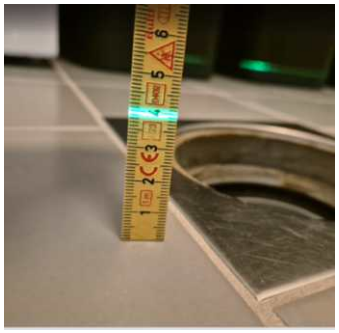
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre enn anbefalt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel (min 25mm)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved normal bruk har avviket liten konsekvens, det er først ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder at manglende fall eller høydeforskjell kan medføre at vann renner ut av rommet.

Tilstandsrapport



- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
(Utgangspunkt på laser er 40 mm)

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranløsningen har passert forventet brukstid.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å redusere risikoen for skade bør det planlegges oppgradering av membranen. Som et midlertidig tiltak kan det installeres lekkasjestopper for å oppdage og begrense eventuelle lekkasjer tidlig. Det er viktig å følge med på tegn til fukt eller lekkasje, og vurdere membranens tilstand jevnlig.

Når membranen er eldre enn forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, spesielt hvis det skulle oppstå en vannlekkasje fra for eksempel vaskemaskin eller rør. Selv om det er lite vannsøl til vanlig, kan en svikt i membranen føre til vannskader i gulv og vegger



- Membranløsningen har passert forventet brukstid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt vurderes installasjon av mekanisk avtrekk.

Konsekvensen av manglende tilluft og kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fukt- og kondensskader, samt dårlig luftkvalitet.



- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det vurderes som unødvendig, ettersom dette er et vaskerom med begrenset vannpåkjenning på gulv og vegger, og det ansees som lite sannsynlig å finne fukt i skjult konstruksjon. Våtrommet er i stedet undersøkt på annen måte og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.



Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. .

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen (kobber).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannledningene, og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselig svikt.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. (Kobber)

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Spalter for tilluft på vinduene. Avtrekksventiler våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på ventilasjons aggregatet

Forventet brukstid for ventilasjonsaggregater normalt ligger på rundt 20–25 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting eller service på ventilasjonsaggregatet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for driftsstans, redusert effekt og mulige følgeskader på inneklimaet.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på ventilasjons aggregatet



- Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på ventilasjons aggregatet

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

- På grunn av tankens alder kan skader plutselig oppstå, noe som kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt. Vurder utskifting av tanken for å unngå fremtidige skader.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i bod . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på at Det lokale eltilsyn (Elvia) gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i 2023. Tilsynssaken er avsluttet uten registrerte avvik. Det foreligger videre dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget. Anlegget er imidlertid over 20 år gammelt, og det må på sikt forventes behov for enkelte oppgraderinger og utskiftninger som følge av alder og normal slitasje.



Det er automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunnen er antagelser eller basert på opplysninger fra eier. Det bemerkes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004. Det er synlig fuktsikring over terreng

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Dreneringssystemer har normalt en levetid på 30–40 år, men boligen ligger i skrånende terreng, noe som gir økt belastning ved at regn- og smeltevann ledes mot grunnmuren. Kombinasjonen av alder og høy fuktbelastning tilsier redusert gjenværende brukstid

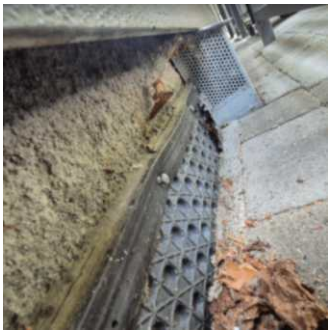
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for akutte tiltak da det ikke er registrert fuktproblemer i dag. Tilstanden bør overvåkes, og utskiftning må påregnes på sikt. For å redusere belastningen anbefales det at overflatevann og vann fra taknedløp ledes godt bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av en aldrende drenering er økt risiko for at drenering og fuktsikring gradvis mister sin funksjon, noe som over tid kan føre til fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og underetasje.

Tilstandsrapport



- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren av sprøytebetong, utvendig isolert med harde isolasjonsplater. innvendig stenderverk av tre som er adskilt fra betongen med et kontinuerlig isolasjonssjikt.

Grunnmur og fundamenter er vurdert på bakgrunn av alder og eventuelle synlige symptomer, som for eksempel setninger. Fundamentene er naturlig skjult, og store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon grunnet terreng, kledning eller innvendige konstruksjoner. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

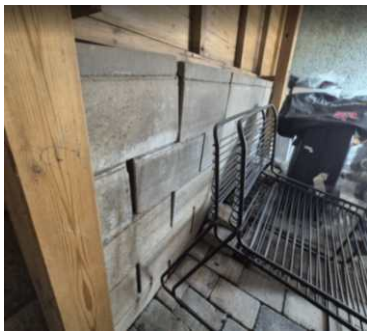
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene i forstøtningsmurene, da slike skjevheter kan utvikle seg og føre til ytterligere setningsskader eller redusert stabilitet.

Uten tiltak kan det medføre økt risiko for strukturelle problemer og i verste fall sammenrasing av muren.



Konstruksjonene har skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Nivådelt tomt i skrått terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

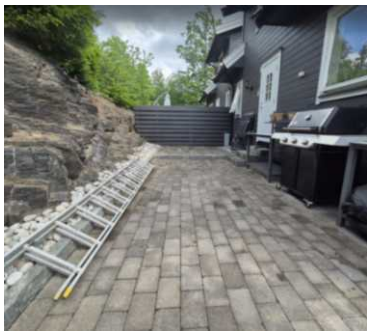
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Regelmessig vedlikehold av terreng og jevnlig overvåkning av vannavrenning anbefales, særlig etter kraftig nedbør eller snøsmelting.

- Ved endringer eller tegn til vann mot grunnmur, lyssjakt eller forstøtningsmur bør fagkyndig vurdere tiltak som å sikre tilstrekkelig fall fra vegg/fundament, etablere avskjæringsgrøfter/kantelementer, legge lokal drensgrøft og justere terreng der vann kan samle seg.

Dersom slike tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjellervegger, samt fare for inntrenging av vann i bygningen.



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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

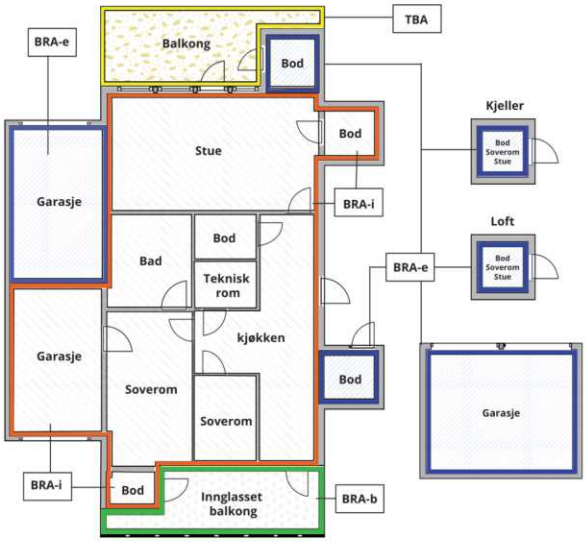
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	50			50	
1.Etasje	66			66	63
Underetasje	62	12		74	21
SUM	**178**	**12**			**84**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad (2.etasje), trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Stue m/trapp, bad (1.etasje), gang, kjøkken, spisestue		
Underetasje	Vaskerom, hall m/trapp, stue, soverom, gjesterom, bod	Bod 2	

Kommentar

Boligen har bruksrett til 1 biloppstillingsplass i en fellesgarasje som deles med den andre boenheten. Ettersom det ikke er omsluttende delevegger mellom parkeringsplassene, er ikke dette arealet medregnet i boligens bruksareal (BRA). Arealet kan benyttes til parkering av [bil/sykkel]. Adkomst skjer via felles garasjeport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en utvendig bod under terrassen som ikke fremkommer på godkjente byggetegninger.
Dersom tiltakene ikke er omsøkt og godkjent, kan dette medføre krav om søknad eller ettergodkjenning. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- M-TETT AS : Utbedring av sluk i dusjnisje. 31. oktober 2024
- M-TEK AS : demontering og remontering av sanitærutstyr, fjerning av fliser, gulvtørk, legging av lavtbyggende termogulv i våtrom, legging av varmekabel, smøremembran på gulv i dusjsonen, støvbinding (priming), silikonering, påskjøting av membran ved terskel, jording av sluk/avløp, montering av ny effektregulator, tilkobling av varmekabel med dokumentasjon samt flislegging og fuging. 31. desember 2025
- Feie- og tilsynstjenester AS (på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS) feiing av fyringsanlegg/skorstein. 11.05.2026
- Håndverksgutta AS Utbedring av badetak, herunder utskifting av råteskadede lekter, ny isolasjon og dampsperre, gipsing, sparkling og maling av tak samt tilhørende ferdigstillelsesarbeider (2024)
- Bjørns Gulvsliperi Sliping og behandling av gulv

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Stina Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	54	232		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsløkkveien 27 B

Hjemmelshaver
Moe Hjalmar Krogseth, Moe Stina Hellum

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura	31.10.2024	M-TETT AS Utbedring av sluk i dusjnisje	Gjennomgått		Nei
Faktura	31.12.2025	M-TETT AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilssynssak	14.06.2023	Elvia Eltilsyn	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	31.10.2024	M-Tett Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.11.2025	M-TEK AS utstedte 28.11.2025 samsvarserklæring og sluttrapport for installasjon av ny lavtbyggende varmekabel og regulator på badet.	Gjennomgått		Nei
Faktura	31.12.2025	M-TEK AS Arbeider på badet som omfattet utskifting av gulvkonstruksjon med ny lavtbyggende varmekabel, smøremembran i dusjsone, flislegging, ny regulator samt tilhørende elektro-arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	15.12.2024	Håndverksgutta AS Utbedring av badetak, herunder utskifting av råteskadede lekter, ny isolasjon og dampsperre, gipsing, sparkling og maling av tak samt tilhørende ferdigstillelsesarbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	14.09.2015	Metro Rørleggerservice AS Levering og montering av nytt toalett, dusjdører/dusjvegger og dusjbatteri på badet	Gjennomgått		Nei
Faktura	28.07.2015	Metro Rørleggerservice AS Arbeider på bad i første etasje	Gjennomgått		Nei
Faktura	25.08.2022	Bjørns Gulvsliperi Sliping og behandling av gulv	Gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ytteregger). 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HB6176

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260261
Addresse	Åsløkkveien 27 B		
Postnr.	1341	Sted	SLEPENDEN
Selgers navn	Stina Hellum Moe		
Selgers navn	Hjalmar Moe		

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?

12/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring / Econa

Polise/avtalenr.:

7101165

Våtrom

Initialer selger:
S M
H M

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:

Oppgradering av bad 2. og 3. etasje.Utbedret sluk bad 3. etasje og tak bad 2. etasje ifbm vannlekasje fra bad i 3 etasjeSkifte av varmekabler på bad i 3. etasje

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:

Faktura for utført arbeid og materialer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran på gulv i dusjsone og påskjøt membran ved terskel

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utbedring av sluk-dusjnisje

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:

Skifte av varmekabler på bad i 3. etasje

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:

Beskrivelse av arbeid utført

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 ufaglært:

Skiftet terassebord

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?:

Rejlers Elsikkerhet AS Robert GærnæElsikkerhetsingeniør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen ble våren 2025 behandlet av Ratex i forbindelse med fjerning av skjeggkre. Behandling ble foretatt i begge boenhetene, og det er ikke observert skeggkre etter behandlingen. Rapport fra Ratex kan fremvises.

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.

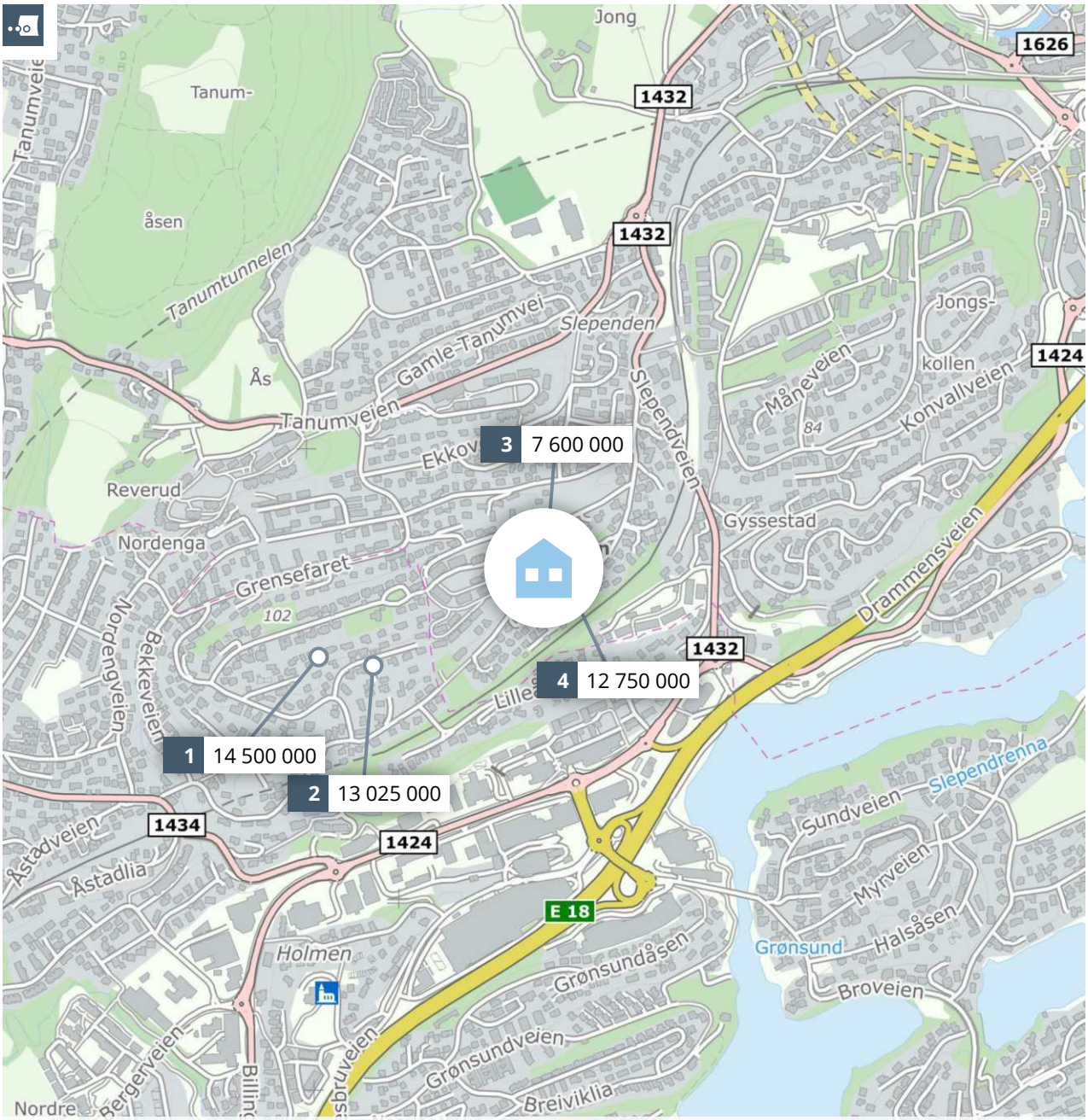
Dato 29.05.2026

Signert av *Stina Hellum Moe*

Signert av *Hjalmar Moe*

Initialer selger:
S M
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ÅSLØKKVEIEN 27 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.06.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsløkkveien 27 B, 1341 SLEPENDEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 54 BNR 232 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 13

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	64 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	12 m²	- m²	84 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Billingstadåsen 31 A 169 m² 2019 1 200 m² 4 sov	18.04.2023	14 900 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**85 799**
2	Billingstadåsen 8 B 158 m² 2016 408 m² 4 sov	29.04.2025	12 000 000	**13 025 000**	0	13 025 000	**82 437**
3	Åsløkkveien 27 A 171 m² 2004 1 020 m² 5 sov	24.09.2018	7 690 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**44 444**
4	Åsløkkveien 21 C 169 m² 2021 761 m² 4 sov	21.10.2021	12 950 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**75 444**

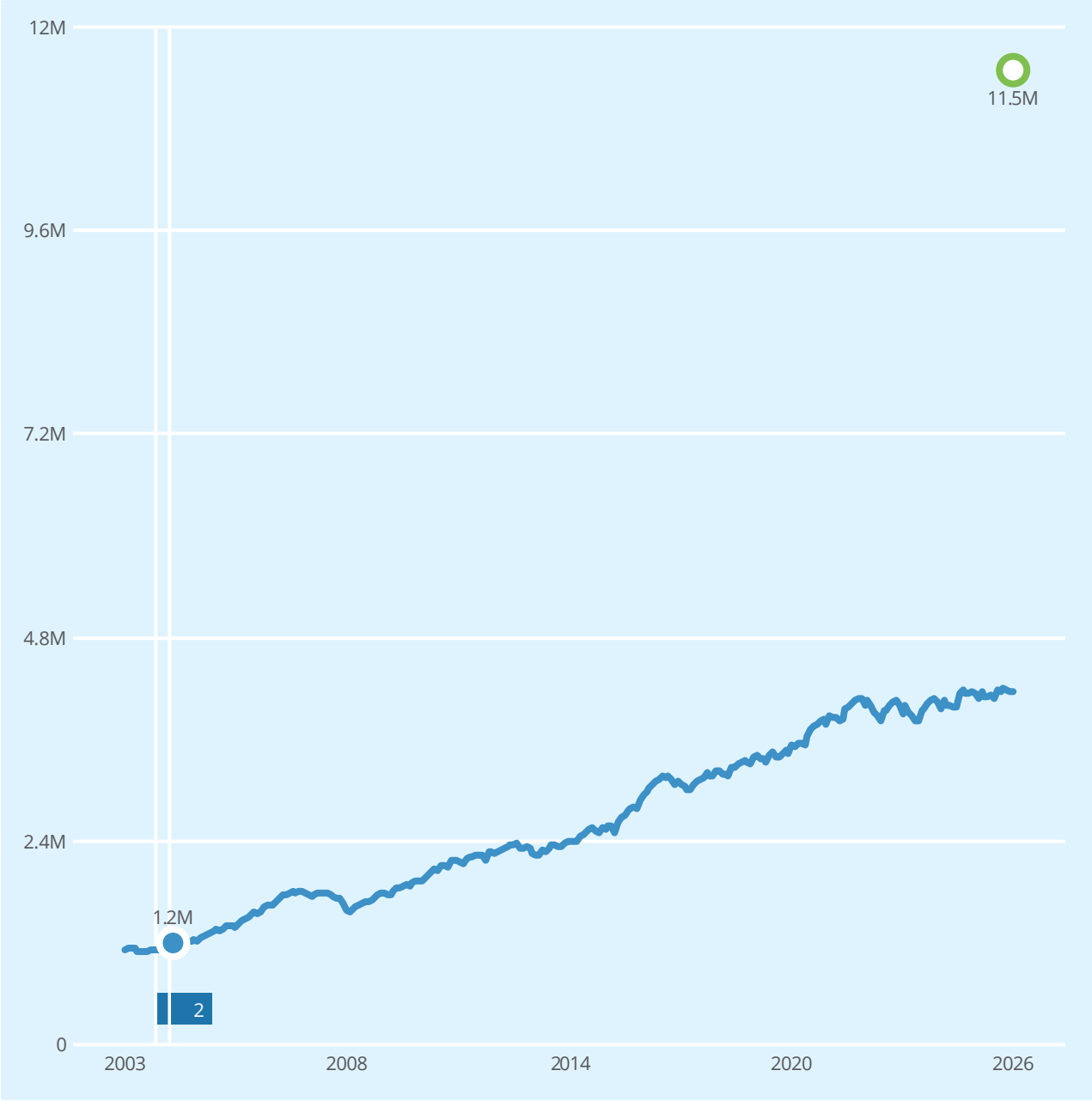
Stor og pen tomannsbolig over 3 plan med garasjeplass, fjordutsikt og solrike uteplasser. Nært tog, handel og fjorden

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2004		30.04.2004	-	1 200 000	-	1 200 000	3

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

Tomannsboliger til salgs i 1341 SLEPENDEN nå

5
tomannsboliger til salgs

10.5M
10.2M
9 772 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M
9.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Tomannsboliger solgt i 1341 SLEPENDEN siste 12 mnd

12
tomannsboliger solgt

10 594 000 Prisantydning i snitt
10 557 000 Salgspris i snitt
10.5M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 147 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
64 607 Åsløkkveien 27 B Totalpris 11 500 000

60 721 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304810**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18617935**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **232**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2004**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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
160,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159,05 kWh/m²	**29 995 kWh**



Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

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



Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 020 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979024)
Navn	HILTONÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8887/1979024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 020 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

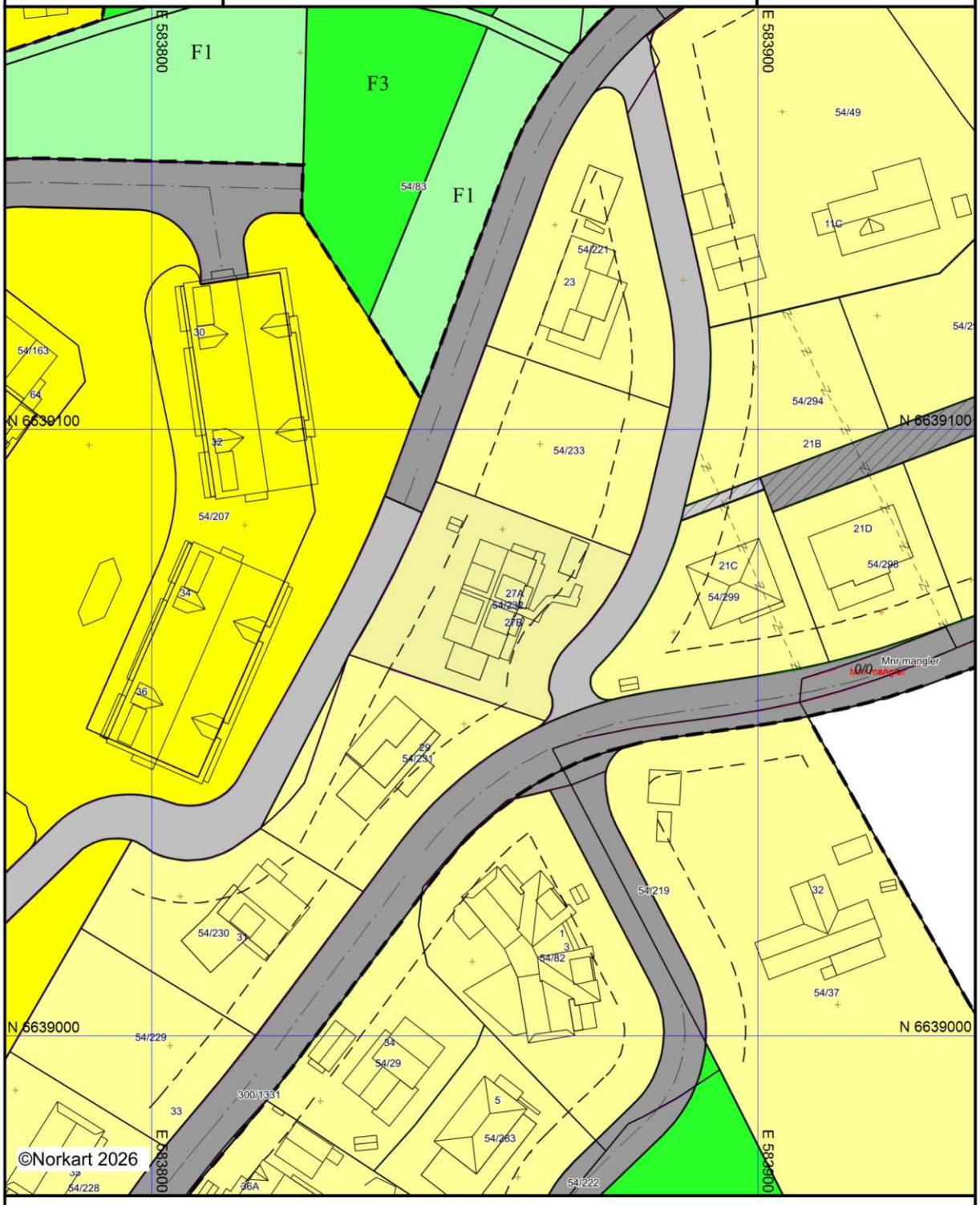
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 54/232/0/1
Adresse: Åsløkkveien 27B
Dato: 28.05.2026
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

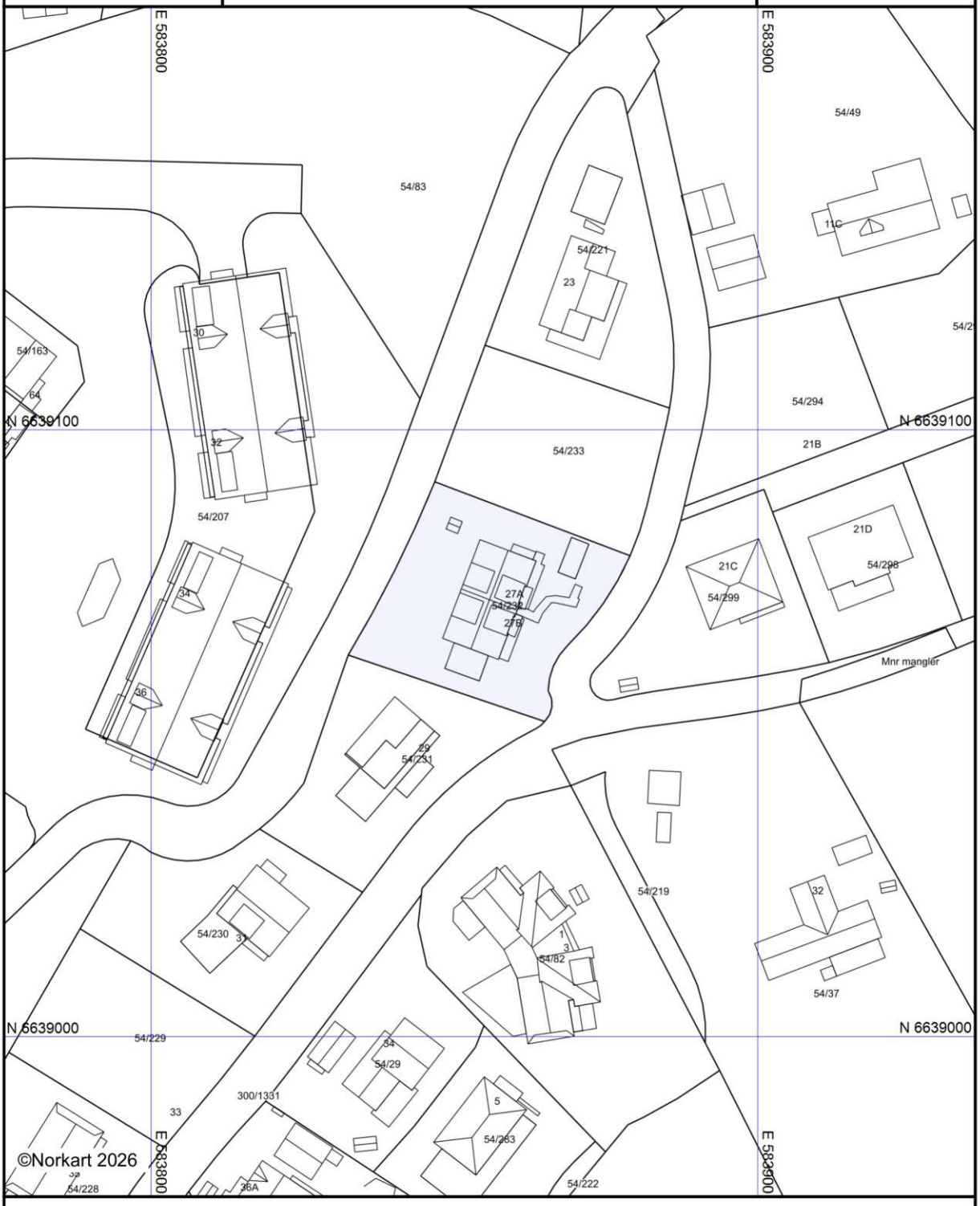
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/232/0/1
Adresse: Åsløkkveien 27B
Utskriftsdato: 28.05.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

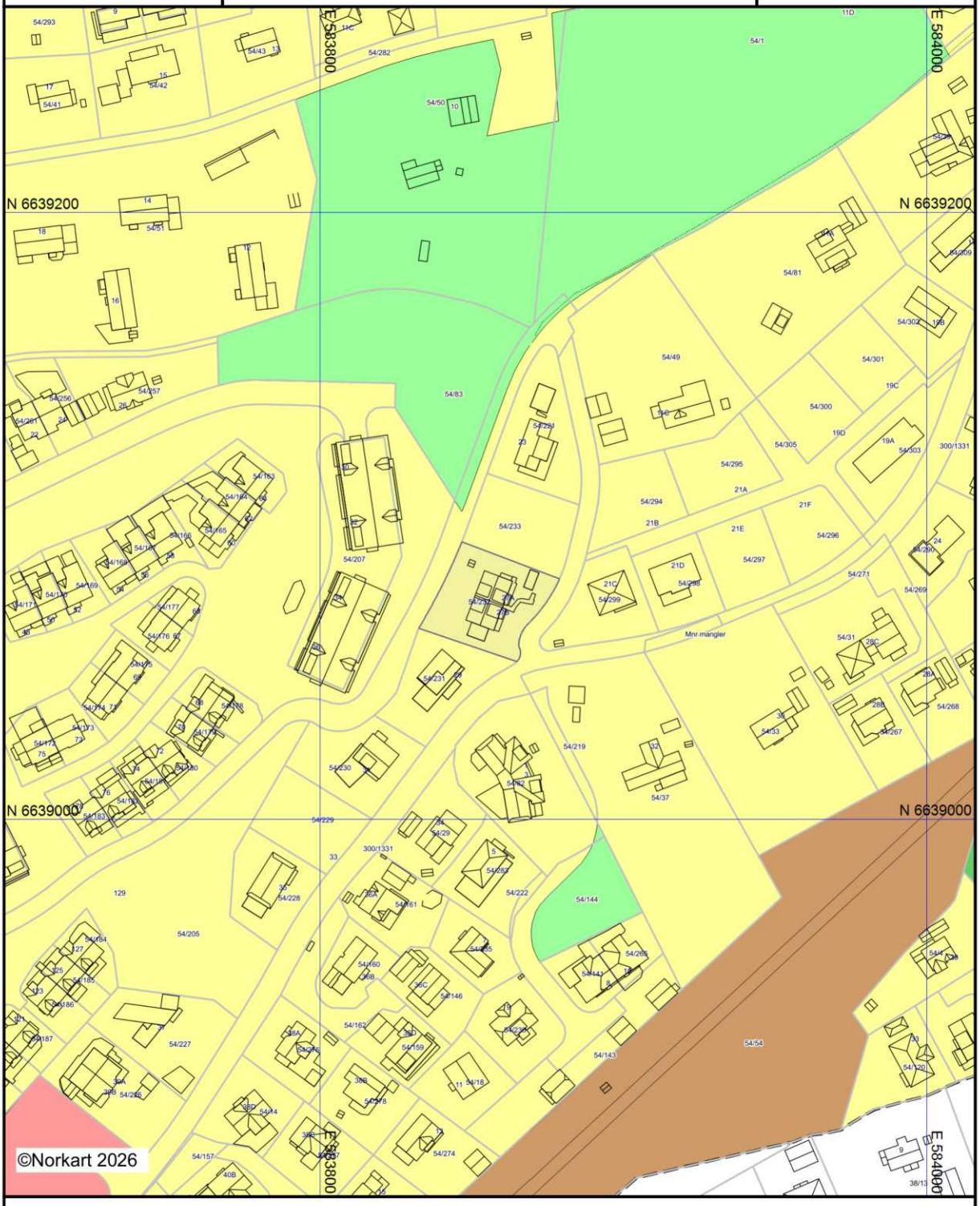
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/232/0/1
Adresse: Åsløkkveien 27B
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

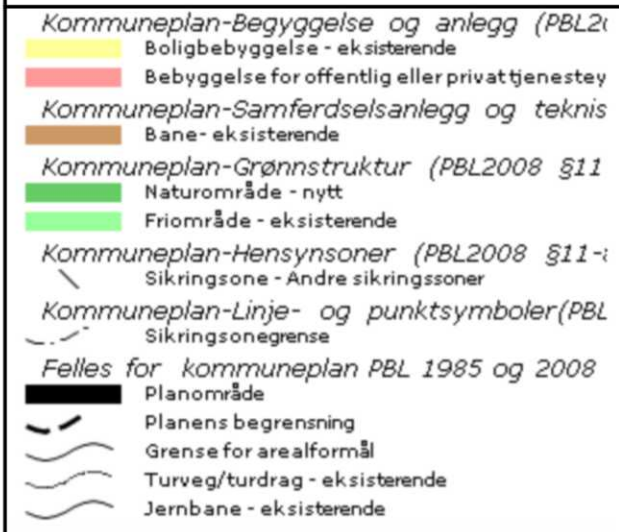
N

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



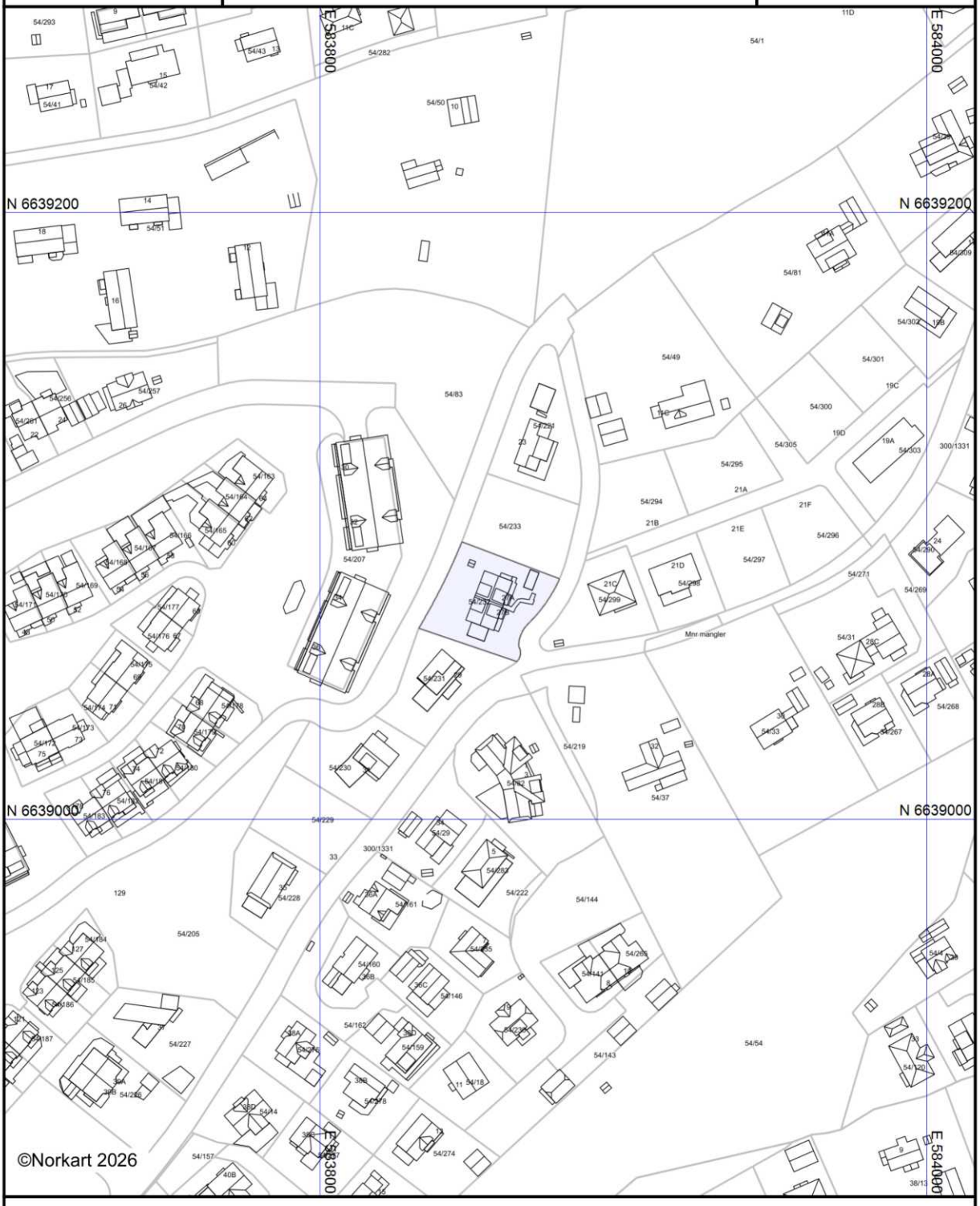
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 54/232/0/1
Adresse: Åsløkkveien 27B
Utskriftsdato: 28.05.2026
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

Plannummer 1979024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.06.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HILTONÅSEN.

1. Fellesbestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. I byggeperioden bør vegetasjonen skjermes f. eks. med innhegning.

2. Formål.

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger samt
- for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområder - kjørevei, gang-/sykkelvei
- Friområder

3. Bebyggelsesplan.

Før byggetillatelse gis, skal det for hvert felt eller hver eiendom foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet i målestokk 1:1000. Det skal foreligge samlet plan for feltene Bl til B5.
Planen skal vise samtlige bygningers plassering, høydeplassering, etasjetall, mønehøyde, takform og takvinkel.
Mulige fremtidige utvidelser (tilbygg, påbygg, fellesbygg o.l.) innen reguleringsplanenes rammer skal vises i bebyggelsesplanen. Planen skal også vise plassering og utforming av transformator-punkter.
Tomtedelingen skal innarbeides i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon med nødvendig provisorisk innhegning, interne gangveier, leke- og oppholdsareal og eventuelle forstøtningsmurer, jfr. også Bærum kommunes vedtekt til § 69 nr. 3, første ledd.
I felt for frittliggende hus har planelementer utover tomtedelingen bare rettledende virkning. Bebyggelsen på de enkelte parseller fastlegges ved behandling av byggemelding.

4. Utnyttelse.

I feltene Bl - B5 skal samlet bebyggelse - inklusive boder og garasjer samt parkeringsplasser ikke dekke mer enn 8.000 m2 grunnareal. Det samlede byggevolum fordeles mellom de enkelte felt ved bebyggelsesplanen. I felt for frittliggende hus kan bebygd flate dekke inntil 20 % av netto tomt. Bygningsrådet kan godta høyere utnyttelse dersom fellesareal avsettes for parkering og garasje.

5. <u>Etasjetall</u>.
Blokkbebyggelsens etasjetall er påført planen. Ikke mer enn 11.500 kvm. brutto gulvareal skal være i 3 etasjer eller mer.
Rekke- og gruppebebyggelse tillates i inntil 2 etasjer.
Frittstående villabebyggelse skal være i 2 etasjer. I skrånende terreng kan velges løsning med inntil 2 underetasjer innen ovennevnte rammer og byggeforskriftenes regler.

6. <u>Utforming</u>.
Innen hvert felt, hver rekke eller gruppe skal bebyggelsen ha ens takvinkel. Bebyggelsen i feltene B1 - B5 skal formmessig danne et harmonisk hele.

7. <u>Parkering</u>.
I feltene Bl - B5 skal det anvises og opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig. I felter for frittliggende hus skal anvises og opparbeides 1 garasjeplass, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn pr. bolig. Felles parkeringsløsninger kan godkjennes der forholdene ligger til rette for det.

8. <u>Utomhusplan</u>.
For felt hvor bebyggelsen ikke er frittliggende, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes for godkjennelse plan i målestokk 1: 200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise de forhold som nevnes i vedtekt til § 69.3, 2. ledd.
Med hjemmel i samme bestemmelse kan bygningsrådet kreve at verdifullt landskap og vegetasjon blir bevart. Provisoriske innhegninger skal vises på planen.

oooOOOooo

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	54	**Bnr**	232	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Åsløkkveien 27 B, 1341 SLEPENDEN						

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**					
2002/1292	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2003/1790	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/2249	Åsløkkveien 27 A og B - 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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
06.12.2004	GBR-54/232, N-531		2004002249	2004036182

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	06.12.2004	44100/

ÅSLØKKVEIEN 27 A OG B - TOMANNSBOLIG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR SEKSJON 2

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 99

En viser til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumentasjon :

- Kontrollerklæring, bilag 59137

Det er i ferdigmeldingen oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Seksjon 1
- En del utendørsarbeider, noe malings- og listarbeider

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for : Seksjon 2.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til 01.08.2005. Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må være bygningssjefen i hende innen fristen.

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

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

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Anne Sofie Bjørge

Saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
09.12.2004	GBR-54/232, N-531		2004002249	2004036643

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	09.12.2004	47600/

ÅSLØKKVEIEN 27 A OG B - TOMANNSBOLIG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 99

En viser til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.
Anmodningen består av følgende dokumentasjon :

- Kontrollerklæring, bilag 60711.

Det er i ferdigmeldingen oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Utendørsarbeider og klargjøring av 3 birom i underetasje.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for seksjon 1.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til 01.08.2005. Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må være bygningssjefen i hende innen fristen.

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

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

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Anne Sofie Bjørge

Saksbehandler

Kopi:
Håkon Staver
Åsløkkveien 11a
1341 SLEPENDEN

Utskriftsdato: 28.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN								

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	10 715,46 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 168,30 kr
Sum	**25 660,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreaIlkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	211 m2	39.80	1/1	0 %	8 398,12 kr	2 799,38 kr
Avløp etter areal	15%	211 m2	45.26	1/1	0 %	9 550,70 kr	3 183,57 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**23 778,01 kr**	**7 926,06 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: 28.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90902939 (Avgiftsadresse: Åsløkkveien 27 A)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	08.08.2019	11.05.2026	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		11.08.2019
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler røykvarsler i 2. etg. Minimum 1 i hver etg.	11.08.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Åsløkkveien 27B, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

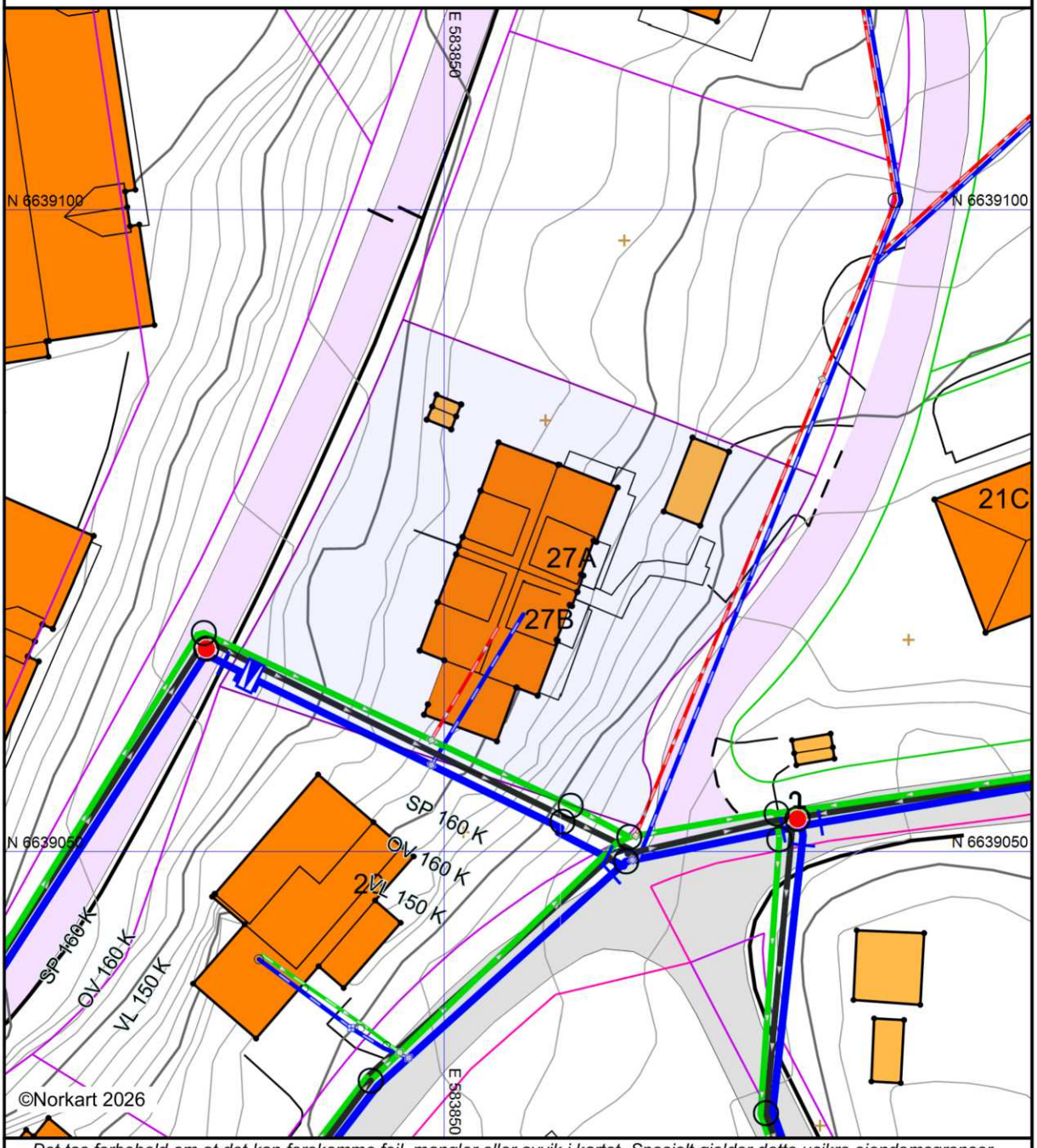
Eiendom: 54/232/0/1
Adresse: Åsløkkveien 27B
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

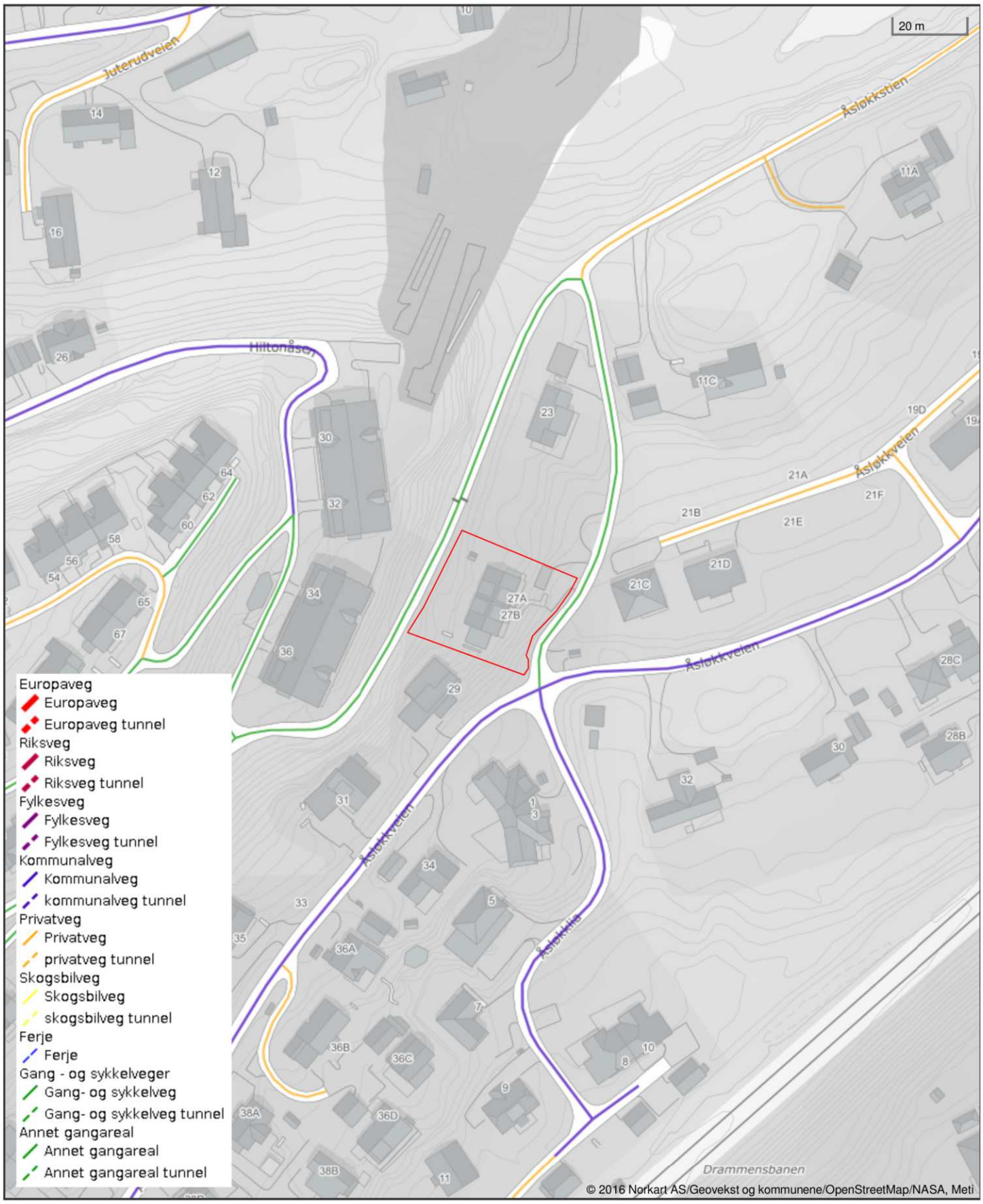
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 54/232//



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.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅSLØKKVEIEN 27

01 Navn og formål
Sameiets navn: SAMEIET ÅSLØKKVEIEN 27
Sameiet består av to boligseksjoner gnr. 54 bnr. 232 i Bærum Kommune

Sameiets formål er å
a) ivareta driften av Sameiet
b) administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer
c) ivareta alle andre saker av felles interesse

02 Disposisjon av fellesareal
Utendørs fellesareal er fordelt med bruksretter til hver av seksjonene iht. vedlagte kartskisse.

03 Vedlikehold
Vedlikehold av fellesareal utføres i fellesskap

SAMEIET ÅSLØKKVEIEN 27

Susanne Kvilvang-Daae Fasting

Eivind J. Fasting

Hjalmar K. Moe

Stina H. Moe

Utomhusplan Åsløkkveien 27

Lilla = tilhørende Åsløkkveien 27a

Grønn = tilhørende Åsløkkveien 27b

Ikke markert = fellesareal



DAGBOKFØRT

07. JUNI 88 017884

HERREDSSKRIVEREN I
E R K L A S K E R I O N B Æ R U M

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 27/5-88
ARK.NR. 458

Undertegnede eiere av gnr. 54 bnr. , .232 bnr.233 og bnr.234 i Bærum avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendommer.

Vannledning og spillvannsledning til disse eiendommer er tilknyttet privat felles vannledning og spillvannsledning. Vi forplikter oss i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningene så de til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Undertegnede eiere av gnr. 54 bnr.232 og bnr.233 har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og spillvannsledninger som de enkelte eiendommers ledninger på våre eiendommer, og vi har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Denne erklæring kan ikke avleses uten etter samtykke fra Bærum vann- og kloakkvesen.

Skjennaren, den 20/5 1988

Marie Staver
Marie Staver

Øivind Staver
Øivind Staver

Hans G. Staver
Hans Gunnar Staver

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00261526	28.05.2026	7260261

Ident
1988/17884/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
- 3 MARS 2004
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 6028

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/233 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/232 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

2/12 den 2004

Ingrid Staver Cooke 290347 [redacted]

(eiers ~~egen~~ underskrift)

Ingrid Staver Cooke

(med trykte bokstaver)

Doknr: 6028 Tinglyst: 03.03.2004 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/233 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/232 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

Oslo den 11/2-04

[redacted] 071252 [redacted]
(eiers egen underskrift)

KNUT OLA STAVER
(med trykte bokstaver)

03/02/2004 11:55 FAX 67545530 BJØRNEGÅRD 002
67545530

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/233 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/232 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

Sandvika den 2/3-09

Håkon Staver 010457 [redacted]
(eiers egen underskrift)

Håkon Staver
(med trykte bokstaver)

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/233 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/232 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

Sløpendam den 1. mars 04

Hans O. Staver [redacted]
(eiers egen underskrift)

HANS O. STAVER
(med trykte bokstaver)

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/232 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/233 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

Slependen den 2/3-04

Håkon Staver 010457 [redacted]
(eiers egen underskrift)

Håkon Staver
(med trykte bokstaver)

Erklæring

Undertegnede eier av gbnr 54/232 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gbnr. 54/233 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke etter Bærum kommune.

Sleppenden den 1. mars 04

Hans O. Staver 0303 44[redacted]

(eiers egen underskrift)

HANS O. STAVER

(med trykte bokstaver)

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00261528	28.05.2026	7260261

Ident
2004/6028/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
23 MARS 2004
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 8170

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 06 FEB. 2004
04/1375 - 04/2793
4535

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
219	Bærum kommune	54	232		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
01.04.57 [redacted]	Kåre Stave	
03.03.44 [redacted]	Hans Olav Stavet	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8170 Tinglyst: 23.03.2004 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Verdal, 6/2-04 H. Staver Håkon Staver		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
				kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 06 FEB. 2004
J.NR 04-2793
BILAG 4536

SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr: 54/ 232
Adresse(r):
Areal : 1021 m2
Dato: 30/10/03 Sign:.....

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA

Kommunegården
Postboks 124
1301 SANDVIKA
Telefon 67 50 44 63
Telefax 67 50 43 15

Tegnforklaring plan:

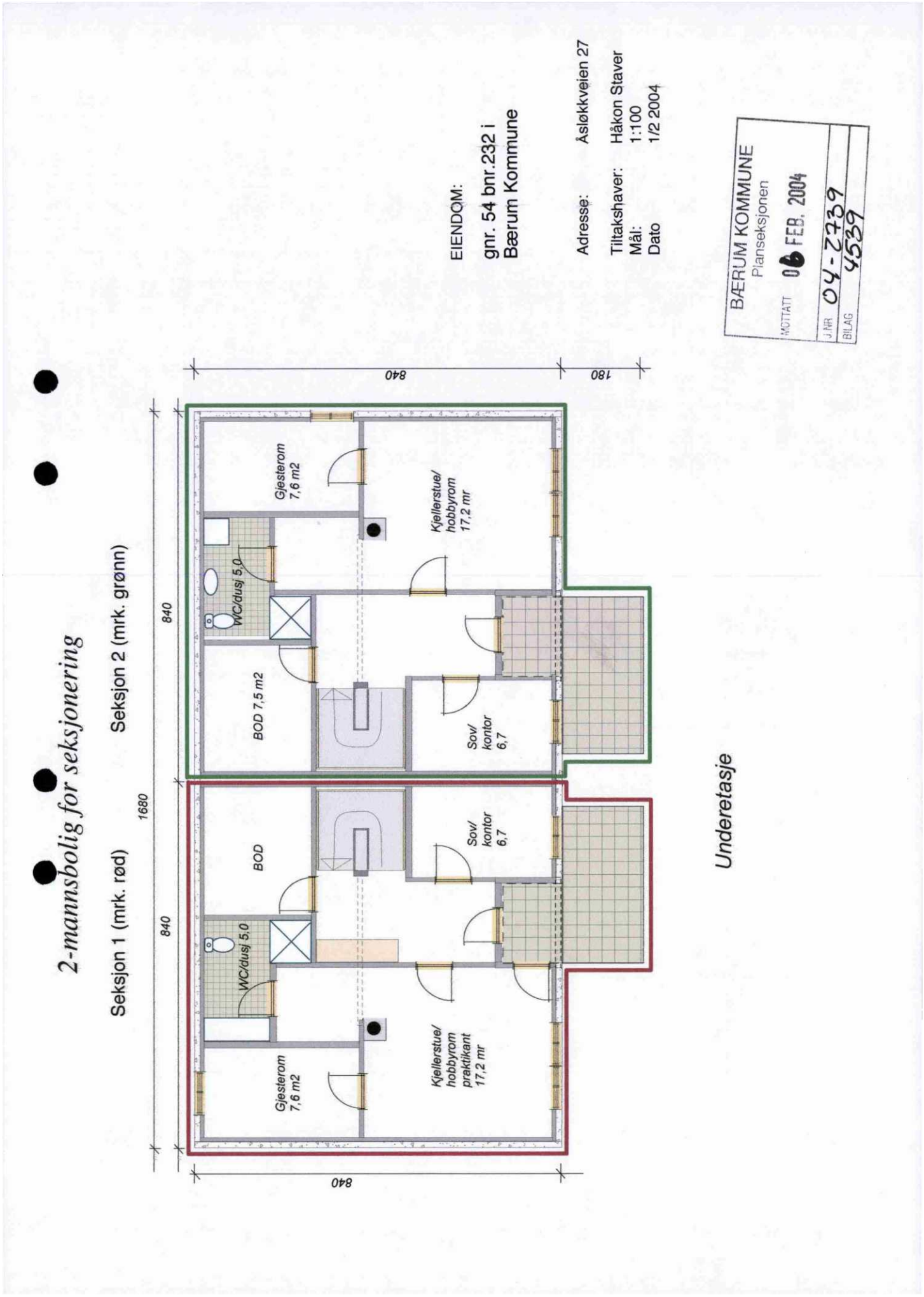
- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Godkjente bygg
- Godkjent delelinje

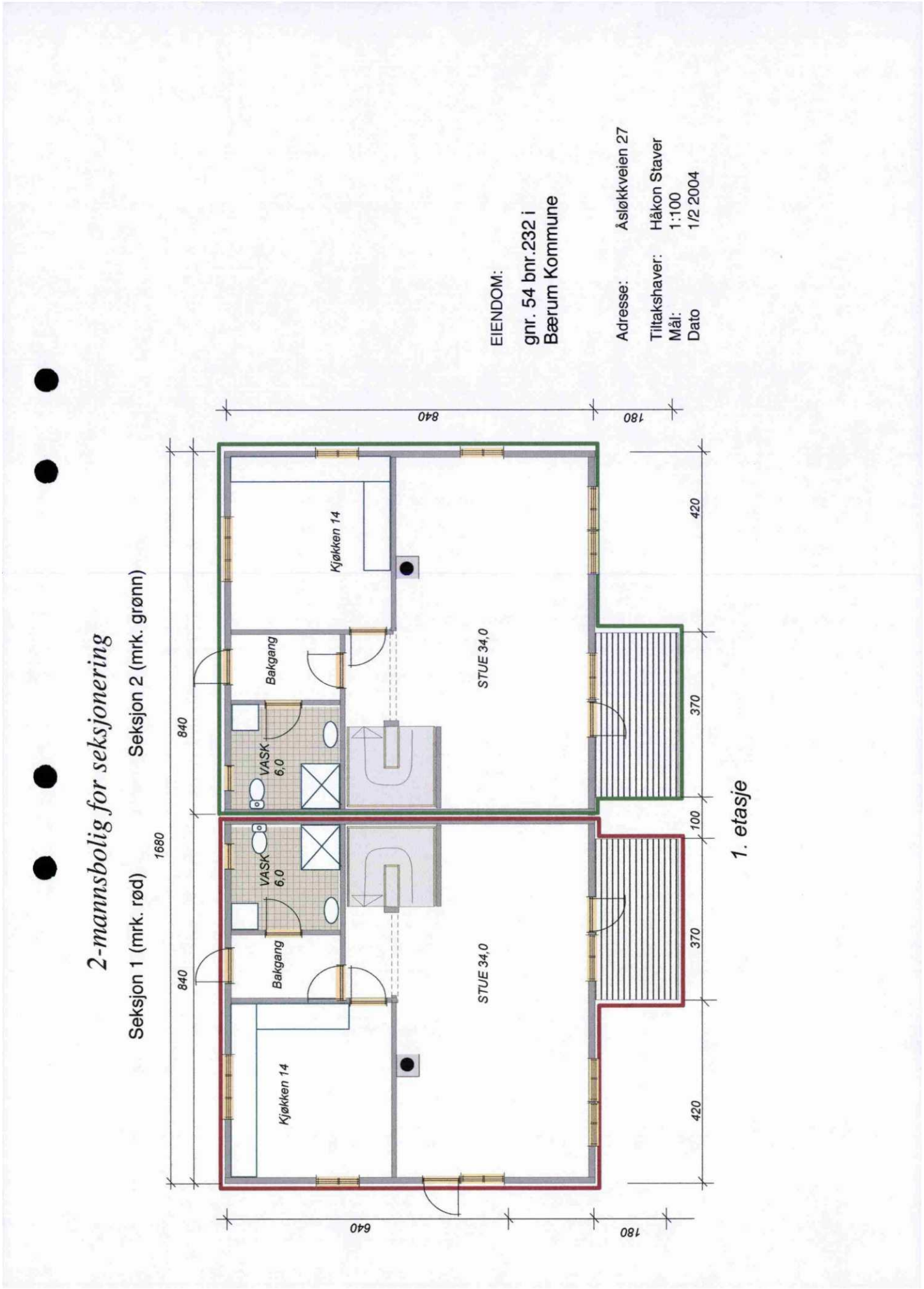
Tegnforklaring kart:

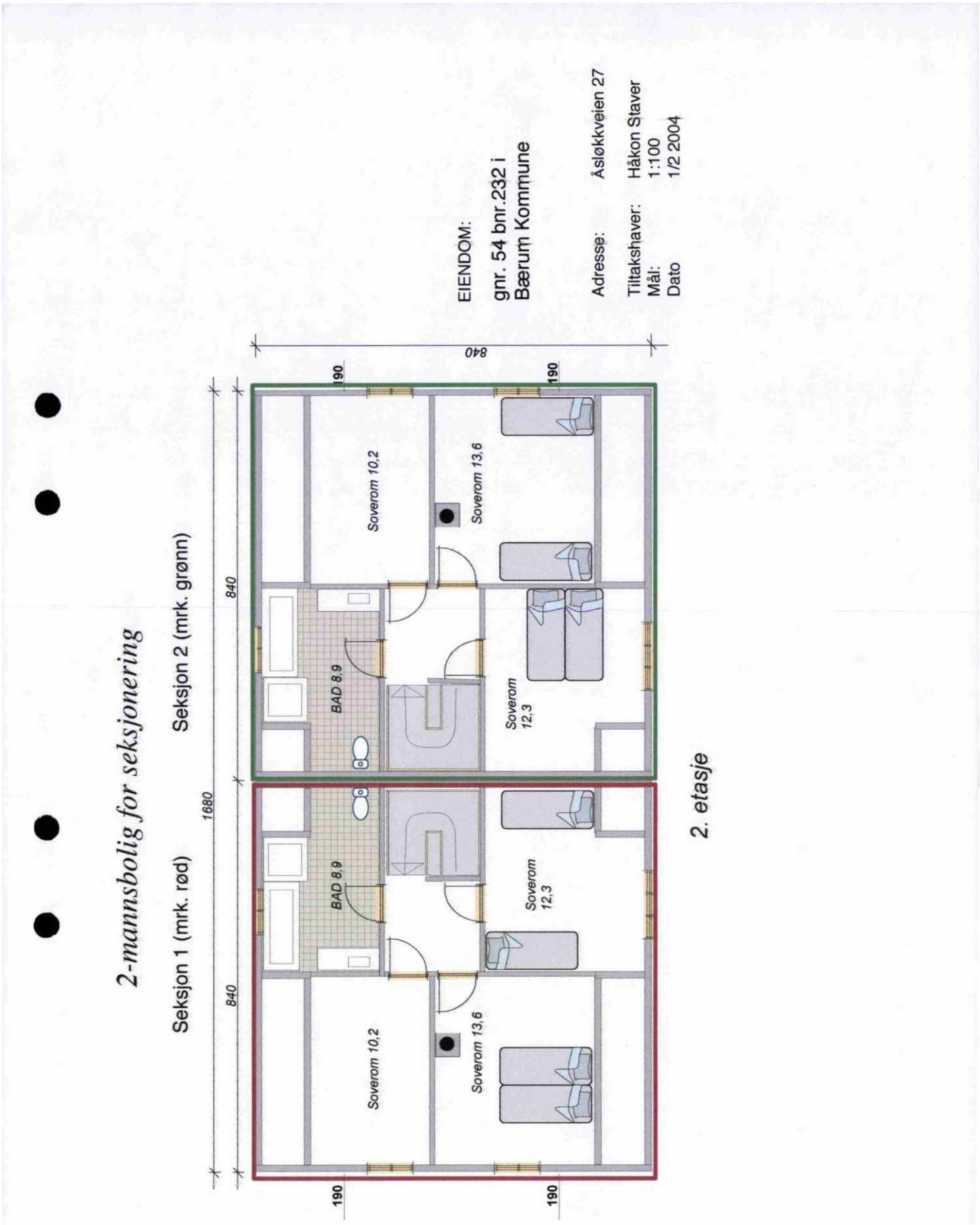
- Eiendomsgrense
- Støyskjerm
- Støttemur
- Frittstående mur
- Gjerde
- Kraftledning
- Bygning, takflate
- Bygning, vegglv

Nord

Målestokk: 1:1000


2-mannsbolig for seksjonering
Seksjon 1 (mrk. rød)
Seksjon 2 (mrk. grønn)
EIENDOM:
gnr. 54 bnr.232 i
Bærum Kommune
Adresse: Åsløkkveien 27
Tiltakshaver: Håkon Staver
Mål: 1:100
Dato 1/2 2004
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 06 FEB. 2004
J.NR 04-2739
BILAG 4539
Underetasje
840
180
1680
840
840
Gjesterom 7,6 m2
Kjellerstue/ hobbyrom 17,2 mr
WC/dusj 5,0
BOD 7,5 m2
Sov/ kontor 6,7
BOD
Sov/ kontor 6,7
WC/dusj 5,0
Gjesterom 7,6 m2
Kjellerstue/ hobbyrom praktikant 17,2 mr

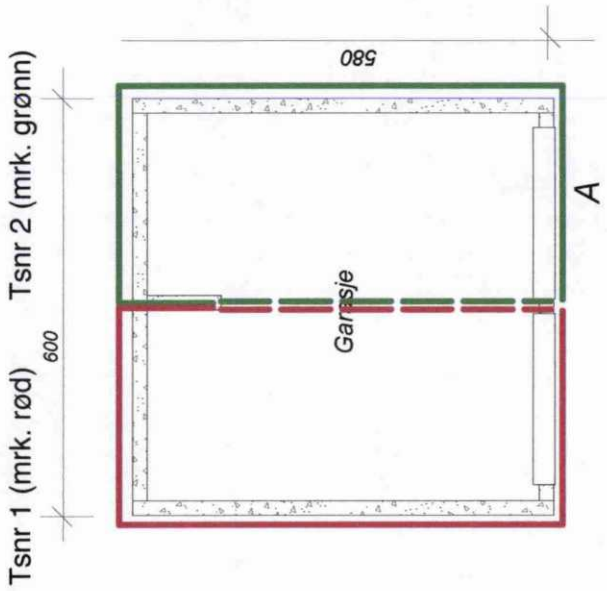

2-mannsbolig for seksjonering
Seksjon 1 (mrk. rød)
Seksjon 2 (mrk. grønn)
EIENDOM:
gnr. 54 bnr.232 i
Bærum Kommune
Adresse: Åsløkkveien 27
Tiltakshaver: Håkon Staver
Mål: 1:100
Dato 1/2 2004
1. etasje
Kjøkken 14
Bakgang
VASK 6,0
STUE 34,0
840
1680
640
180
420
370
100


2-mannsbolig for seksjonering
Seksjon 1 (mrk. rød)
Seksjon 2 (mrk. grønn)
EIENDOM:
gnr. 54 bnr.232 i
Bærum Kommune
Adresse: Åsløkkveien 27
Tiltakshaver: Håkon Staver
Mål: 1:100
Dato 1/2 2004
840
190
1680
840
190
Soverom 10,2
Soverom 13,6
BAD 8,9
Soverom 12,3
Soverom 10,2
Soverom 13,6
BAD 8,9
Soverom 12,3
2. etasje

EIENDOM:
gnr. 54 bnr.232 i
Bærum Kommune

Adresse: Åsløkkveien 27

Tiltakshaver: Håkon Staver
Mål: 1:100
Dato 1/2 2004



Plan garasje

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00261529	28.05.2026	7260261

Ident
2004/8170/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Åsløkkveien 27B

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 2.4 km
Holmen videregående skole 76 elever	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Malerstua Linje 202	6 min 0.6 km
Slependen stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Gjettum Linje 3	12 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 0.3 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen (1-5. 45 barn	13 min 0.9 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	10 min
Joker Billingstad	14 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	22 min
Vitusapotek Slependen	22 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Jardarkollen ballplass	3 min
Combihallen	13 min
SATS Billingstad	15 min
Feel24 Billingstad	20 min

«Sentralt men ganske landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

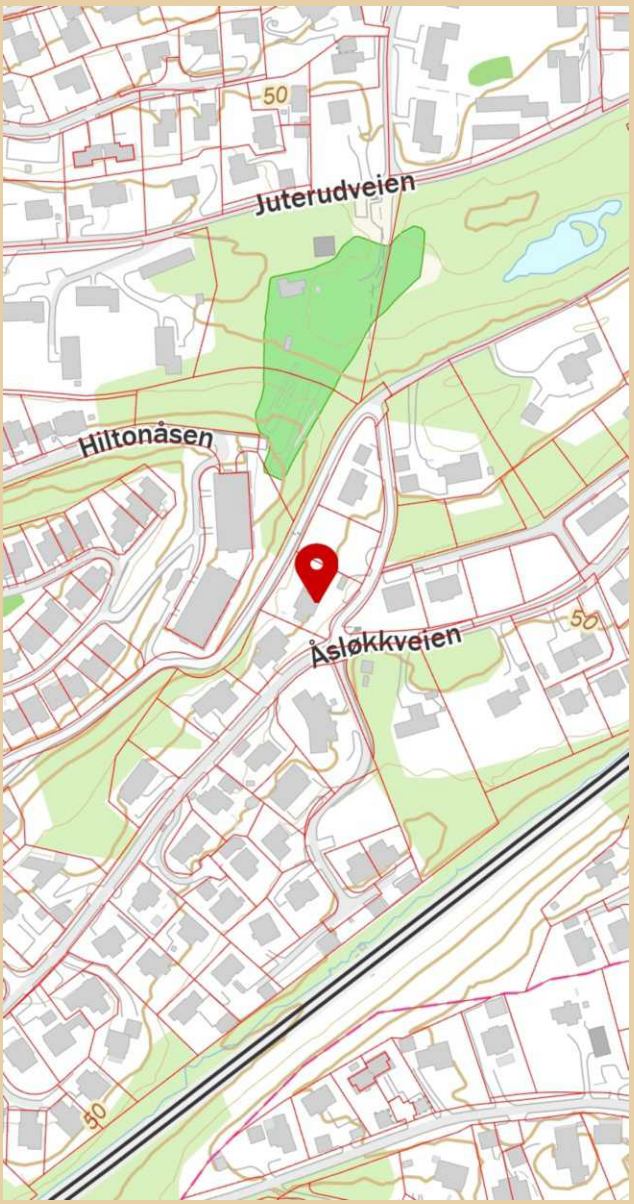
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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:
Åsløkkveien 27 B, 1341 Slependen
Gnr. 54, Bnr. 232, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260261

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
