PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KOLSÅSLIA 33 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kolsåslia 33 B , 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 89, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 23.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1976 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IF7426

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

TEK :NORGE

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

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Rekkehus fra 1957. Boligen har inngangsparti tilbygget i 1985.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling:
1. etasje: hall, 2 soverom, bad og gang.
Underetasje: vaskerom, kjøkken/spisestue, bod og TV-stue.
Annet: kaldtloft og krypkjeller.

Boligen fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder, med flere bygningsdeler og overflater som er oppgradert i senere år. Det er samtidig registrert forhold som medfører behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Vaskerommet er fra byggeår og har behov for oppgradering, og det er registrert fuktbelastning i deler av konstruksjonen mot terreng. Det er også registrert enkelte forhold ved tak, drenering, terreng og tekniske installasjoner som krever oppfølging.

Boligen er oppført i 1957, og konstruksjoner fra denne perioden har generelt lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har høyere alder, herunder deler av vann- og avløpsanlegget, drenering og taktekking, og gjenværende brukstid er derfor usikker.

Boligen er oppgradert i flere omganger. Taket ble lagt om i 2003, badet ble pusset opp i 2010, vinduer og kjøkken ble fornyet i 2014, og varmtvannsbereder er fra 2017. I perioden 2021–2025 er det blant annet utført arbeider på bad, utomhusarealer, dører, kjøkken, gulv og innvendige overflater. Oppgraderingene reduserer enkelte aldersrelaterte svakheter, men deler av boligen og de tekniske installasjonene er fortsatt av eldre dato.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer, med undertak av asfaltpapp. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Øvrige beslag er av plastbelagt stål.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Vinduer har rammer og karm i treverk med isolerglass.
Isolerglassene er datostemplet 2014, og 1985 for vinduene i hall.
Inngangsdør i malt tre med glassfelt. Fra stue/spisestue mot hage er det foldedør med isolerglass, utført med ett hengslet dørblad for daglig bruk, samt tilstøtende felt som kan foldes til side slik at hele bredden åpnes.
Sørvestvendt platting i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken/spisestue.

Utvendig trapp i stein/betongheller ved inngangspartiet, samt trapp i trekonstruksjon ned til platting/hage.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, furu, flis og betong. Det er varmekabler i gulv i kjøkken/spisestue og hall.
Innvendige takhøyder er målt til ca 2,33 m i kjøkken/spisestue og 2,35 m i 1. etasje gang.
Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himling har malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Bærende konstruksjoner består av treverk og betong.

Det er mursteinspipe og vedovn i underetasjen.
Det er krypkjeller under boligen, uten tilkomst. Det er observert to lufteventiler på husets bakside, og fremlagte byggetegninger viser hulrom under gulv.

Innvendig trapp fra underetasje via hall til 1. etasje, med vanger og rekkverk i stål og trinn i treverk.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Eier opplyser at badet ble pusset opp av tidligere eier i 2010. Videre opplyses det at badekar og baderomsinnredning med servant, skap, speil og dusj-/blandebatteri ble skiftet i 2021 av Sandvika VVS Senter, og at det ble montert nye glassvegger ved badekaret i 2022 for å redusere vannsprut.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Enkelt vaskerom fra byggeår. Vegger og gulv er av betong med malt overflate, og himlingen har malte plater. Rommet har utslagsvask i stål, benkeplate og skap, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke etablert vanntett sjikt ut over malt betong. Sluket er av støpejern. Rommet har mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at opplegg for vaskemaskin og innvendig kran ble etablert i 2012 av Bærum Rørleggerbedrift, og at det ble montert avtrekksvifte i 2023 som egeninnsats.
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Det er gjennomført supplerende fuktsøk og overflatemålinger uten registrerte unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i keramikk.
Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyrvakt, vannstoppsystem og oppvaskkum i kompositt.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskap er lokalisert på badet.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet.
Innvendige vannledninger er delvis av eldre metallrør fra byggeår.
Rørene er overmalt, og materialet er ikke bekreftet.
Det er en kortere strekning med glødde kobberrør ved varmtvannsbereder.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er støpejernsrør fra før 1990.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato 2017.
Berederen er plassert i vaskerommet.

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i underetasjen. Inntaket har eldre skap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeår rundt hoveddelen av bygningen, og fra 1985 rundt tilbygget med inngangsparti.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er av betong.

Boligen ligger i skrånende terreng med flate partier nær bygningen.
Inngangspartiet er belagt med skifer/heller, og det er opparbeidet hage på baksiden.
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

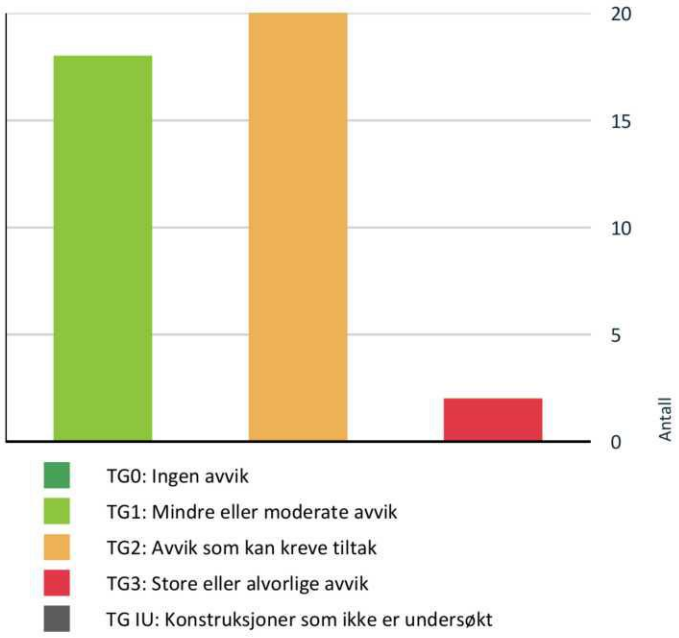
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. I 1. etasje er to soverom slått sammen til ett ved fjerning av lettvegg. I underetasjen er kjøkken og dagligstue slått sammen til én åpen kjøkken/spisestue, og tidligere "brensel" og matbod fremstår i dag som TV-stue. Sammenslåingene av rom innebærer ikke endret bruk. Bruken av tidligere "brensel" og matbod som TV-stue innebærer endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er søknadspliktig. Det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent, og det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

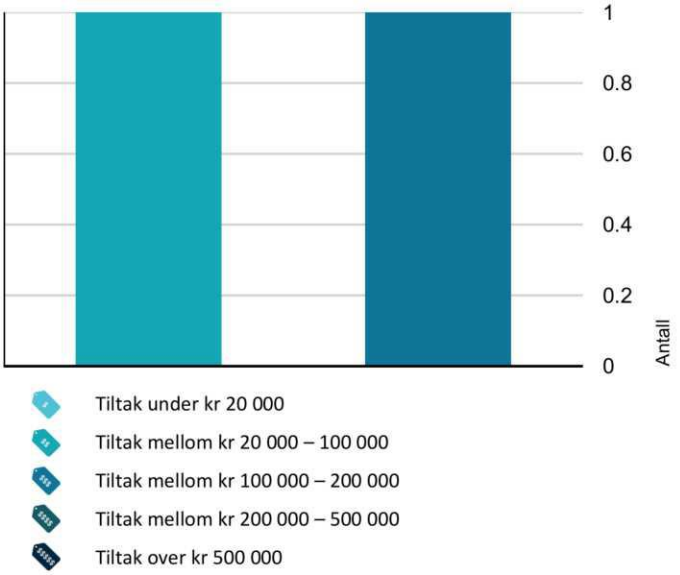
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Bøyelige kobberrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - Støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Balkongdør/foldedør har felt som kan åpnes i full bredde, uten at det er montert rekkverk eller annen fallsikring. Nivåforskjell fra dørterskel ned til terrasse er ca. 1,0 meter. (HMS) Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ned til hage. (HMS)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 11 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
- Det finnes samsvarserklæring for 2014, 2018 og 2019, men ikke for arbeidet i 2011.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på loftet ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Elektrisk	Fast tilkobling av varmtvannsbereder, ny armatur i bod og kontroll av utbedringer etter eltilsyn 2019 (Helset Elektro AS).
2025	Innvendig modernisering	Nye kjøkkenfronter (Herjedalskjøkken) og ny benkeplate (Easy Stone). Samtlige innerdører byttet og ny innvendig trapp i eik (Tømrer Thomas / Naturlig tre). Plassbygd garderobeskap på soverom (Skapnett). Gulv i underetasje slipt og lakket (Adler Parkettsliperi), tak i underetasje malt (Malermester Anders Eng). Ny markiseduk (Bærum Solskjerming).
2024	Inngangsdør og utomhus	Ny inngangsdør (Tømrer Thomas). Nytt gjerde i hagen, utført av eier.
2023	Foldedør, vaskerom og markise	Ny foldedør (Tømrer Thomas). Utbedring av vaskerom og montering av avtrekksvifte, utført av eier. Spesialbraketter for markise montert (Scandic Markiser).
2022	Utomhus og bad	Oppgradering av inngangsparti: nytt gjerde, asfaltering over bod og nye stenheller (Finere Hage Anleggsgartner). Badekarsvegger montert (Sandvika VVS Senter). Ny platting i hagen, utført av eier. Doorman montert på inngangsdør.
2021	Bad	Nytt badekar, ny servant og dusj (Sandvika VVS Senter).
2019	El-tilsyn	El-tilsyn utført, avvik lukket 06.05.2019 (Helset Elektro).
2018	Elektrisk	Hjemmelader montert (Ørnulf Wiig Installasjon).
2017	Overflater og bereder	Sparkling og maling i underetasje (Latos Bygg AS). Markise med motor og stativ montert (Villa Markisen AS). Ny varmtvannsbereder iht. tidligere salgsprospekt.
2014	Elektrisk, kjøkken og VVS	Nytt sikringsskap og nytt skjult anlegg i underetasje (Brødrene Kolstad Installasjon). Nytt kjøkken og nytt opplegg for vann og avløp på kjøkken (Jensen Rørservice). Nye vinduer og ny himling i stue iht. tidligere salgsprospekt.
2012	VVS	Installasjon av utekran, kran på vaskerom og opplegg for vaskemaskin (Bærum Rørleggerbedrift).
2010	Bad	Bad pusset opp iht. tidligere salgsprospekt.
2003	Tak	Skiftet takstein iht. tidligere salgsprospekt.
1985	Inngangsparti	Nytt inngangsparti. Bærum Bygningsråd j.nr. 420-85.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer, med undertak av asfaltpapp. Besiktiget fra taket.

Eier opplyser at taket ble lagt om i 2003 med ny papp, sløyfer, lekter og takstein, og at arbeidet ble utført av beboerne selv med faglært bistand. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Øvrige beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslagene på taket er eldre og rustet.
- Eier opplyser at det er manglende fall i takrenne mot biloppstillingsplass, forholdet lot seg ikke kontrollere på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Nedløpene bør legges om slik at vann føres kontrollert bort fra grunnmuren, eksempelvis til overvannsledning eller utkast med tilstrekkelig avstand fra bygningen. Manglende bortledning gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid medføre fuktinntrengning i rom under terreng.

- Beslagene bør skiftes ut ved neste vedlikeholdsrunde eller ved tegn til svekkelse, for å opprettholde tett overgang mot tak og fasade. Rustne beslag har redusert gjenværende levetid, og kan over tid gi lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjon.

- Takrenna bør justeres slik at det oppnås fall mot nedløp. Stående vann i renna kan medføre økt korrosjon, begroing og overløp ved kraftig nedbør.



Eksempel på eldre beslag med rustdannelse.



Eksempel på mangelfull bortledning av vann.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er stedvis misfarging av undertaket i nedre del, sett fra loftet.
- Det er en mindre lokal fukt-/råteskade i undertaket ved takfot mot biloppstillingsplass.

Konsekvens/tiltak

- Ventileringen av takkonstruksjonen bør bedres, eksempelvis ved å sikre åpen luftespalte ved takfot og tilstrekkelig utlufting ved møne. Begrenset ventilering gir økt risiko for kondens, misfarging og over tid råteskader i undertak og sperrekonstruksjon.

- Misfargingen bør holdes under observasjon. Misfarging er et symptom på tidligere eller pågående fuktbelastning, og kan over tid utvikle seg til sopp- og råteskader dersom fuktkilden ikke fjernes.

- Den lokale fukt-/råteskaden ved takfot mot biloppstillingsplassen, bør utbedres av fagperson, og omfanget bør avdekkes ved åpning av konstruksjonen. Råte i takfot kan spre seg videre til sperrer og veggkonstruksjon, og kan medføre større og mer kostbare utbedringer dersom tiltak utsettes.

Tilstandsrapport



Lokal fukt/råteskade på undertaket.



Misfarging i undertaket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karm i treverk med isolerglass. Isolerglassene er datostemplet 2014, og 1985 for vinduene i hall.

Vurdering av avvik:

• Vinduer i hall har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Ved stikkprøvekontroll ble det registrert at håndtakene er tunge å betjene på vinduene i hovedsoverom og bad, slik at vinduene er vanskelige å lukke helt igjen.

• Lister/kledning på siden av vinduet er stedvis ført helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Isolerglassene i hall bør holdes under observasjon, og utskifting bør påregnes over tid. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering med kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne.

- Vinduene bør justeres og beslag smøres for å gjenopprette normal funksjon. Trege lukkemekanismer kan gi dårligere tetting mot slagregn og økte luftlekkasjer, samt økt slitasje på hengsler og beslag.

- Lister og kledning på siden av vinduet bør kuttes slik at det er tilstrekkelig klaring til beslaget. Dette vil hindre at fukt trekker opp i endeveden, redusere risikoen for råteskader og forlenge levetiden til vinduet og omrammingen.



Eksempel på kledning som går helt ned til beslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i malt tre med glassfelt. Fra stue/spisestue mot hage er det foldedør med isolerglass, utført med ett hengslet dørblad for daglig bruk, samt tilstøtende felt som kan foldes til side slik at hele bredden åpnes.

Eier opplyser at inngangsdøren ble skiftet i 2024 og foldedøren i 2023, begge utført av Tømrer Thomas. Det er fremlagt faktura for begge arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør/foldedør har felt som kan åpnes i full bredde, uten at det er montert rekkverk eller annen fallsikring. Nivåforskjell fra dørterskel ned til terrasse er ca. 1,0 meter. (HMS)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres, eller det må etableres trapp i hele feltets bredde, for å lukke avviket og ivareta personsikkerheten. Åpningsbar dør i full høyde uten fallsikring medfører risiko for fall og personskade, særlig for barn.



Det er ikke montert rekkverk/trapp utenfor hele skyvedøren.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt platting i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken/spisestue. Eier opplyser at plattingen ble byttet i 2022, og at arbeidet ble utført som egeninnsats.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i stein/betongheller ved inngangspartiet, samt trapp i trekonstruksjon ned til platting/hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ned til hage. (HMS)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket og ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.



Trapp med manglende rekkverk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, furu, flis og betong. Det er varmekabler i gulv i kjøkken/spisestue og hall.
Eier opplyser at gulvene i underetasjen ble slipt og lakkert i 2025 av Adler Parkettsliperi.

Innvendige takhøyder er målt til ca 2,33 m i kjøkken/spisestue og 2,35 m i 1. etasje gang.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig, og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himling har malte glatte flater og trepanel.
Eier opplyser at det ble utført sparkling og maling i underetasjen i 2017 av Latos Bygg AS, og at tak i underetasjen ble malt i 2025 av Malermester Anders Eng.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig, og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Bærende konstruksjoner består av treverk og betong.

Måleresultater i rom:

1. etasje:
Hall: lokalt innenfor 2 m: 6 mm. Totalt i rommet: 6 mm.
Soverom: lokalt innenfor 2 m: 19 mm. Totalt i rommet: 25 mm.

Underetasje:
Kjøkken/spisestue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 10 mm.
TV-stue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 10 mm.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm innenfor 2 meter i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i underetasjen.

Iht. opplysninger fra Bærum kommune er det registrert ett ildsted med ett røykløp. Siste tilsyn er utført 18.06.2020 og siste feiing 08.02.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på avtalen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er utført overflatesøk med fuktindikator på betongvegg i bod og vaskerom. Overflatesøket er utført ved sammenligning: det er først målt i et tørt referanseområde høyere opp på veggen, og verdiene er deretter sammenlignet med målinger i nedre del av veggen mot gulv. Forhøyede utslag i nedre del indikerer fukt i konstruksjonen, men overflatesøk gir ikke eksakte fuktverdier.

Utslagene er registrert i nedre del av betongvegg mot terreng, og vurderes å skyldes fuktbelastning fra grunnen og terrenget rundt boligen, ikke bruken av vaskerommet. Fuktsøk i øvrige deler av vaskerommet er utført uten utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk i nedre del av betongvegg i bod og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Fuktforholdene bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og omfang før eventuelle tiltak iverksettes. Årsaken kan være begrenset funksjon på drenering og fuktsikring, eller kapillært opptrekk fra grunnen, da eldre boliger ofte ble oppført uten fuktsperre mot grunnen. Vedvarende fukt i konstruksjonen gir økt risiko for saltutslag, avskalling, muggvekst og skader på tilliggende materialer.

- Rommene bør ikke innredes eller kles inn med fuktømfintlige materialer før fuktforholdene er avklart. Innkledning av fuktbelastet konstruksjon gir økt risiko for skjulte fukt- og muggskader.



Overflatesøk med forhøyde verdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligen, uten tilkomst. Det er observert to lufteventiler på husets bakside, og fremlagte byggetegninger viser hulrom under gulv.

Krypkjelleren er ikke inspisert innvendig, da det ikke er etablert adkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden bør undersøkes nærmere av fagperson, eksempelvis ved at det etableres inspeksjonsluke eller ved inspeksjon med kamera. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Vær oppmerksom på risikoen og overvåk tilstanden.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra underetasje via hall til 1. etasje, med vanger og rekkverk i stål og trinn i treverk. Eier opplyser at trappetrinnene ble skiftet til eik i 2025, utført av Naturlig tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 11 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene mellom trinnene må reduseres til maksimalt 10 cm for å lukke avviket, eksempelvis ved montering av lister eller annen sikring mellom trinnene. Åpninger over kravet medfører risiko for at små barn kan komme gjennom eller sette seg fast, og innebærer fare for personskade.



Høyde mellom trinn er målt til ca. 11 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Eier opplyser at samtlige innerdører ble byttet i 2025 av Tømrer Thomas.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser i egenerklæringen at det var én mus mellom 1. etasje og underetasjen i 2024, at musebånd utvendig ble byttet, og at det ikke er registrert aktivitet etter dette. Det opplyses videre om mindre forekomst av sølvkre utvendig ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør holdes under tilsyn. Musebånd og tettinger rundt gjennomføringer og i overgang mot grunnmur bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes for å hindre nye inntrekksveier.

Ved nye tegn til aktivitet bør skadedyrbekjemper eller annen fagperson kontaktes for nærmere undersøkelse. Gnageraktivitet kan pågå skjult, og kan gi skader på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble pusset opp av tidligere eier i 2010. Videre opplyses det at badekar og baderomsinnredning med servant, skap, speil og dusj -/blandebatteri ble skiftet i 2021 av Sandvika VVS Senter, og at det ble montert nye glassvegger ved badekaret i 2022 for å redusere vannsprut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet fra oppussingen i 2010. Eier opplyser at slik dokumentasjon ikke finnes. Det er fremlagt faktura for utskifting av sanitærutstyr i 2021 og glassvegger i 2022, men disse dokumenterer ikke utførelsen av det vanntette sjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, eller diffusjonssperren mot kald sone i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

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

- Vinduet bør tørkes av ved søl og kondens, og det bør vurderes å skjerme vinduet med en tilstrekkelig løsning. For en varig løsning kan vinduet skiftes til fuktbestandig utførelse, eksempelvis PVC. Fuktømfintlige materialer i våtsone gir økt risiko for fuktopptak, svelling og råte, og skader kan utvikle seg skjult i overgangen mellom vindu og vegg.



Vindu i våt sone.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert fall på mindre enn 1:100 på hovedgulvet, uten at det er påvist nødvendig oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel

Konsekvens/tiltak

- For å tilfredsstille dagens krav bør det undersøkes om det er mulig å etablere tilfredsstillende oppkant ved dørterskelen. Alternativt må gulvet bygges om med korrekt fall og oppkant.

Avviket har liten konsekvens ved vanlig bruk. Det er først ved en lekkasje at manglende fall- og høydeforhold kan føre til at vann renner ut av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Høyde er målt til ca 20 mm mot kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet er fra 2010 og bør holdes under observasjon, med fornyelse ved behov eller ved tegn til svekkelse. Med økende alder øker risikoen for redusert tetthet og plutselig svikt, noe som kan medføre lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.

- For å tilfredsstille dagens krav må gulvet bygges om slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved dørterskelen blir minst 25 mm.

Avviket har liten konsekvens ved vanlig bruk. Det er først ved en lekkasje at redusert høydeforskjell gir mindre oppsamlingsvolum på våtrommet, og økt risiko for at vann renner ut av rommet.



Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar.
Eier opplyser at badekar og innredning ble skiftet i 2021 av Sandvika VVS Senter, og at glassvegger ved badekaret ble montert i 2022.

Eier opplyser at håndkletørker på badet ikke fungerer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra soverommet.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av badets plassering.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt vaskerom fra byggeår. Vegger og gulv er av betong med malt overflate, og himlingen har malte plater. Rommet har utslagsvask i stål, benkeplate og skap, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke etablert vanntett sjikt ut over malt betong. Sluket er av støpejern. Rommet har mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at opplegg for vaskemaskin og innvendig kran ble etablert i 2012 av Bærum Rørleggerbedrift, og at det ble montert avtrekksvifte i 2023 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Sluk av støpejern er fra byggeår og har korrosjonsskader i overgangen mot gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om det ikke er påvist skadesymptom, anbefales det å totalrenovere vaskerommet med etablering av vanntett sjikt, nytt sluk og fall til sluk.

Rommet er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet og har ikke vanntett sjikt slik dagens krav forutsetter. Den malte overflaten tåler vannsøl ved normal bruk, men utgjør ikke en tett membran, og ved større vannmengder eller lekkasje vil vann kunne trenge inn via riss, skjøter og overganger. Korrosjonsskadene i sluket gir usikkerhet om tettheten i overgangen mot gulv, og en lekkasje her kan pågå skjult og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av vaskerommet til enkel standard tilsvarende dagens, men med vanntett sjikt, nytt sluk og fall til sluk etter dagens krav. Fullt flislagt våtrom eller ny innredning er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er sluk i støpejern.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Det er gjennomført supplerende fuktsøk og overflatemålinger uten registrerte unormale verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i keramikk. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyrvakt, vannstoppsystem og oppvaskkum i kompositt.

Eier opplyser at kjøkkenet ble montert av tidligere eier i 2014, og at det er modernisert i 2025 med nye fronter fra Herjedalskjøkken og ny benkeplate fra Easy Stone. Videre opplyses det at vann og avløp til kjøkkenet ble lagt om i 2014 av Jensen Rørservice.

UNDERETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Rørskap er lokalisert på badet.

TG 1 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet.

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er delvis av eldre metallrør fra byggeår. Rørene er overmalt, og materialet er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

TG 2 Innvendige vannledninger - Bøyelige kobberrør

Beskrivelse

Det er en kortere strekning med glødde kobberrør ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.



Bøyelig kobberrør er eldre enn 15 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato 2017. Berederen er plassert i vaskerommet.

⚠ 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 en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i underetasjen. Inntaket har eldre skap med skrusikringer.

Eier opplyser at sikringsskap med automatsikringer og nytt skjult anlegg i underetasjen ble installert i 2014 av Brødrene Kolstad Installasjon, at hjemmelader ble montert i 2018 av Ørnulf Wiig Installasjon, og at det ble utført periodisk el-tilsyn av Elvia 05.03.2019. Iht. egenerklæring fra tidligere salg ble det i 2011 montert dimmere og tilkoblet lyskilder av samme installatør. Fremlagt tilsynsrapport viser fire registrerte avvik i sikringsskap, kjøkken og bod under trapp. Samtlige er registrert som lukket, og utbedring er utført av Helset Elektro.

Vurdering av avvik:
• Det finnes samsvarserklæring for 2014, 2018 og 2019, men ikke for arbeidet i 2011.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Inntaket har eldre skap med skrusikringer.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på loftet ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Avvik i branncelle inndeling på loftet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår rundt hoveddelen av bygningen, og fra 1985 rundt tilbygget med inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dreneringen bør holdes under observasjon, og omlegging bør planlegges dersom det registreres økende fuktbelastning i rom under terreng. Fuktsikring utført etter datidens standard har passert forventet levetid, og redusert funksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og rom under terreng. Omlegging av drenering er et omfattende tiltak, og bør ses i sammenheng med tiltak på terreng og bortledning av overvann.

Enkle tiltak som å etablere fall på terreng bort fra bygningen og å lede taknedløp kontrollert bort fra grunnmuren bør gjennomføres først, da dette reduserer fuktbelastningen på dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng med flate partier nær bygningen. Inngangspartiet er belagt med skifer/heller, og det er opparbeidet hage på baksiden.

Eier opplyser at inngangspartiet ble oppgradert i 2022 av Finere Hage Anleggsgartner, med nytt gjerde, asfaltering over bod og nye stenheller.

Vurdering av avvik:

• Terrenget på forsiden av boligen er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget må bearbeides slik at det oppnås fall bort fra bygningen, og overvann fra tak og terreng må ledes kontrollert vekk fra grunnmuren. Terreng som faller inn mot bygningen gir vedvarende fuktbelastning på grunnmur og drenering, og medfører høy risiko for fuktinntrengning i rom under terreng og skader på tilliggende konstruksjoner.

Tiltak på terreng bør ses i sammenheng med bortledning av vann fra taknedløp og med vurderingen av dreneringens tilstand, slik at tiltakene samlet reduserer fuktbelastningen på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fordi type og alder på de utvendige avløpsledningene er ukjent, kan gjenværende brukstid og fremtidig funksjon ikke vurderes nærmere. Det er ikke beskrevet tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Nærmere undersøkelser kan vurderes ved symptomer, planlagte arbeider eller behov for ytterligere avklaring.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Balkongdør/foldedør har felt som kan åpnes i full bredde, uten at det er montert rekkverk eller annen fallsikring. Nivåforskjell fra dørterskel ned til terrasse er ca. 1,0 meter. (HMS)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ned til hage. (HMS)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 11 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
- Det finnes samsvarserklæring for 2014, 2018 og 2019, men ikke for arbeidet i 2011.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling på loftet ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

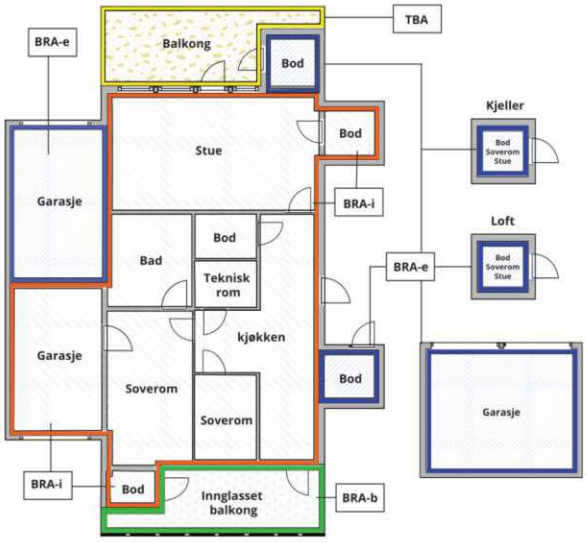
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	61			61	
Underetasje	62			62	21
SUM	**123**				**21**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, soverom, soverom 2, bad, gang		
Underetasje	Vaskerom, kjøkken/spisestue, bod, tv-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger. I 1. etasje er to soverom slått sammen til ett ved fjerning av lettvegg. I underetasjen er kjøkken og dagligstue slått sammen til én åpen kjøkken/spisestue, og tidligere "brensel" og matbod fremstår i dag som TV-stue. Sammenslåingene av rom innebærer ikke endret bruk. Bruken av tidligere "brensel" og matbod som TV-stue innebærer endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er søknadspliktig. Det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent, og det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende arbeider siste fem år: bytte av inngangsdør og foldedør, samtlige innerdører, nye trappetrinn i eik, nye kjøkkenfronter og benkeplate, plassbygd garderobeskap, sliping og lakking av gulv, maling av tak i underetasjen, ny markiseduk og markisebraketter, oppgradering av inngangsparti utvendig, samt badekar, servant, dusj og badekarsvegger.

Det er fremlagt faktura for arbeidene utført av fagfolk. Nytt hagegjerde, ny platting og utbedring av vaskerom med montering av avtrekksvifte er utført som egeninnsats, uten dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Anne-Marthe V Haugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	500		0	187.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kolsåslia 33 B

Hjemmelshaver
Haugli Anne-Marthe Voldset, Haugli Rasmus Næss Voldset

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dokumentoversikt

Kolsåslia 33 B, 1352 Kolsås | Gnr/bnr 89/500, Bærum kommune

Generert: 01.09.2026 | Oppdragsnr. 20692-1976

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
1955	**Bærum kommune (arkiv) / Arkitekt Helge Hoel**	Byggemeldte tegninger, sak 1955/763. Fasadetegninger m.m. for rekkehus på del av gnr. 89, bnr. 121 (nå bnr. 500), datert 01.09.1955. Grunnlag for vurdering av lovlighet og opprinnelig planløsning.
1956	**Bærum kommune (arkiv)**	Byggesakstegninger, sak 1956/833 (rekkehus). Del av godkjent tegningsgrunnlag.
05.07.1958	**Bærum kommune, bygningssjefen**	Midlertidig brukstillatelse (innflyttingstillatelse) for våningshus, sak 833-56.
17.06.1985	**Bærum bygningsråd (arkiv)**	Byggesakstegninger, sak 1985/420, j.nr. 420-85. Påbygg/nytt inngangsparti, gnr. 89, bnr. 500. Stemplet mottatt 17.06.1985.
11.04.2014	**Brødrene Kolstad Installasjon AS**	Samsvarserklæring (NEK 400:2010) og faktura nr. 25632: nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt skjult anlegg i underetasje/kjøkken. Utført for tidligere eier (Thomsgård).
2017	**EIE eiendomsmegling**	Salgsoppgave fra forrige salg (2017). Kilde for tiltak «iht. tidligere salgsprospekt»: tak 2003, bad 2010, kjøkken/vinduer/himling 2014, bereder og markise 2017.
15.12.2017	**Latos Bygg AS**	Faktura nr. 34: malerarbeid (sparkling og maling) i underetasjen.
31.08.2018	**Ørnulf Wiig Installasjon AS**	Faktura nr. 49354 med rapport fra sluttkontroll (NEK 400:2014): installasjon av 16A hjemmelader og overspenningsvern.
05.03.2019	**Elvia AS**	Tilsynsrapport, periodisk el-tilsyn, sak 5076242. Fire avvik registrert (sikringsskap, kjøkken, bod under trapp) – alle med status lukket. Dokumentdato 01.08.2026.
17.11.2021	**Sandvika VVS Senter AS**	Faktura nr. 1725 (levert 04.10.2021): baderomsinnredning, servant, speilskap, badekar m.m. til bad i 1. etasje.
12.07.2022	**Finere Hus og Hage AS / Fix Hus og Hage AS**	Pristilbud 12.07.2022 og faktura nr. 10080 av 07.08.2022: oppgradering av inngangsparti – belegningsstein/skifer, asfalt, støttemur, graving og gjerde med port.
04.10.2022	**Sandvika VVS Senter AS**	Faktura nr. 2438 (levert 22.07.2022): badekarsvegg i klart glass med montering.
28.06.2023	**Tømrer Thomas AS**	Faktura nr. 8064: riving av eksisterende skyvedør og levering/montering av ny foldedør mot hage.
24.10.2023	**Scandic Markiser AS**	Faktura nr. 483192 (ordre 04.07.2023): fire spesialbraketter med plate for markise, inkl. montering.
28.06.2024	**Tømrer Thomas AS**	Faktura nr. 8273: bytte av inngangsdør.
14.01.2025	**Skapnett**	Ordre-/tilbudsdokument nr. 45598 (status: tilbud): plassbygde skyvedører og garderobeinnredning på soverom, inkl. montering.
18.03.2025	**Easy Stone / Steinsentralen AS**	Faktura nr. 16058: ny benkeplate i keramikk (Ariston white 20 mm) med vask, utskjæringer, oppmåling og montering, kjøkken.
19.03.2025	**Tømrer Thomas AS / Malermester Anders Eng**	Faktura nr. 8475: maling av tak i underetasjen, utført av Malermester Anders Eng (viderefakturert iht. faktura nr. 4269).
22.04.2025	**Tømrer Thomas AS**	Faktura nr. 8496: bytte av samtlige innerdører.

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
26.04.2025	**Adler Parkettsliperi**	Faktura nr. 101100: sliping, innfarging og lakkering av tregulv (46 m²) i underetasjen, inkl. terskler.
07.05.2025	**Herjedalskjøkken AS**	Faktura nr. 10160: nye kjøkkendører iht. kjøkkenkontrakt med montering.
18.08.2025	**Naturlig Tre (Naturling Tre Jura)**	Faktura nr. 530: trappefornyer i eik, 14 trinn med Osmo oljevoks, innvendig trapp.
02.09.2025	**Kristiansen Group AS**	Faktura nr. 12420: dukskift på terrassemarkise (Sandatex 986/15). NB: omtalt som «Bærum Solskjerming» i rapportgrunnlaget – se motstridsliste.
2026 (udatert)	**Helset Elektro AS**	Samsvarserklæring (NHO 5 sikre, NEK 400:2026), ordrenr. 25940: utbedring av de fire avvikene fra Elvias tilsynsrapport (kabelinnføring i sikringsskap, jording kjøkken, ny stikkontakt, fjernet skjøteledning). I tillegg direktekobling av varmtvannsbereder, ny lampe i bod og kontroll av håndkletørker. Risikovurdering og sluttkontroll vedlagt. Montør Casper N. Strøm, faglig ansvarlig Jonas Haaland. Dato ikke utfylt.
17.08.2026	**Bærum kommune**	Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse (megleropplysninger, EM § 6-7): ingen ferdigattest i noen av sakene 1955/763, 1956/833 eller 1985/420; midlertidig brukstillatelse kun i sak 1956/833.
17.08.2026	**Bærum kommune**	Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger: ett ildsted med ett røykløp, siste tilsyn 18.06.2020, siste feiing 08.02.2023. Ingen avvik eller anmerkninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260355
Addresse	Kolsåslia 33 B		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Anne-Marthe V Haugli		
Selgers navn	Rasmus Næss V Haugli		

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?

10/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82466863

Våtrom

Initialer selger:
A V
R N

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:

Badet ble renovert av tidligere eier i 2010. I 2021 satt vi inn badekar og byttet baderomsinnredning (servant, skap, speil og dusj/blandebatteri), arbeid utført av Sandvika VVS Senter. I 2022 satte vi inn nye glassvegger for å redusere sprut.

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 levering og montering av badekar og ny baderomsinnredning utført i 2021, og dusjvegger i 2022.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt arbeid gjort av tidligere eier. 2012: Bytte av utekran på hageside, installasjon av innvendig kran på vaskerom, bytte av røropplegg vaskemaskin2014: Nytt vann og avløp ifm. nytt kjøkken2017: Ny varmtvannsbereder

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:

Bilder av gamle faktura/arb.beskrivelser for arbeider i 2012 og 2014.

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

Beskrivelse:

Takrenne mot biloppstillingsplass har litt dårlig fall, blir liggende igjen litt vann midt i takrenne etter nedbør som fordamper etter relativt kort tid.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av takstein på 33A (nabo) og vårt hus i 2003, utført av beboerne selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privatpersoner

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av inngangsdør i entre, og foldedør i stue ut mot hage.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av platting i hage.

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:

Faktura for inngangdør og folderdøre med kort beskrivelse av arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2019: Utbedring av mindre avvik etter eltilsyn2018: Installasjon av hjemmelader2014: Nytt sikringsskap og skjult anlegg i 1. etasje av tidligere eier

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:

Utbedring etter eltilsyn av Helset Elektro. Se faktura for beskrivelseHjemmelader gjort av Ørnulf Wiig InstallasjonSikringsskap gjort av Brødr. Kolstad Installasjon

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?:

Elvia, se vedlegg "Utbedring_merknader eltilsyn"

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, av Helset Elektro, se vedlegg "Utbedring_merknader eltilsyn"

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

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt inngangsparti tilbygget i 1985. Se Bærum Bygningsråd J.nr. 420-85

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var én mus mellom 1. og 2. etasje i 2024, byttet musebånd ute og siden ikke hørt noe. Mindre mengde sølvkre ute ved inngangsparti.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg inngangsparti jf. Bærum Bygningsråd J.nr. 420-85

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.08.2026

Signert av *Anne-Marthe V Haugli*

Signert av *Rasmus Næss V Haugli*

Initialer selger:
A V
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333980**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16128074**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **500**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 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 **230,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 211 kWh**



Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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

Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 7: 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 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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.

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



Meglers verdivurdering

KOLSÅSLIA 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.09.2026

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

Kolsåslia 33 B, 1352 KOLSÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 89 BNR 500 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 12

Verdivurdert til

9 200 000

-	9 200 000	74 797
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toppåsjordet 10				06.01.2026	8 590 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**62 681**
	138 m²	1969	183 m²	3 sov						
2	Haugergrenda 57				08.10.2025	8 700 000	**9 050 000**	271 560	9 321 560	**74 572**
	125 m²	1977	213 m²	4 sov						
3	Lensmannsjordet 39				13.05.2025	8 490 000	**8 810 000**	0	8 810 000	**67 769**
	130 m²	1977	1 058 m²	3 sov						
4	Kolsåslia 52 B				05.05.2025	9 750 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**74 074**
	135 m²	1957	522 m²	3 sov						
5	Kolsåslia 41 B				22.04.2026	9 900 000	**10 225 000**	0	10 225 000	**78 053**
	131 m²	1957	558 m²	4 sov						

Boligen fremstår lys, moderne og innbydende med flere oppgraderinger de senere årene. Store foldedører fra kjøkken og spisestue slipper naturen og den flotte utsikten inn, og det lekre kjøkkenet med praktisk øy danner et naturlig samlingspunkt. Entréen er lys og luftig med god takhøyde og stor skyvedørsgarderobe. Dagens planløsning kan enkelt tilbakeføres til tre soverom.

Eiendommen ligger høyt og fritt til med fantastisk utsikt over vestre Bærum og videre mot sjøen. Den sydvestvendte beliggenheten gir svært gode solforhold fra morgen til sen kveld. Til boligen hører en lettstelt, usjenert hage, biloppstillingsplass med elbillader rett utenfor døren og det er mulighet for leie av garasje.

Rolig og barnevennlig beliggenhet i blindvei, med marka rett utenfor døren og flotte turmuligheter året rundt.

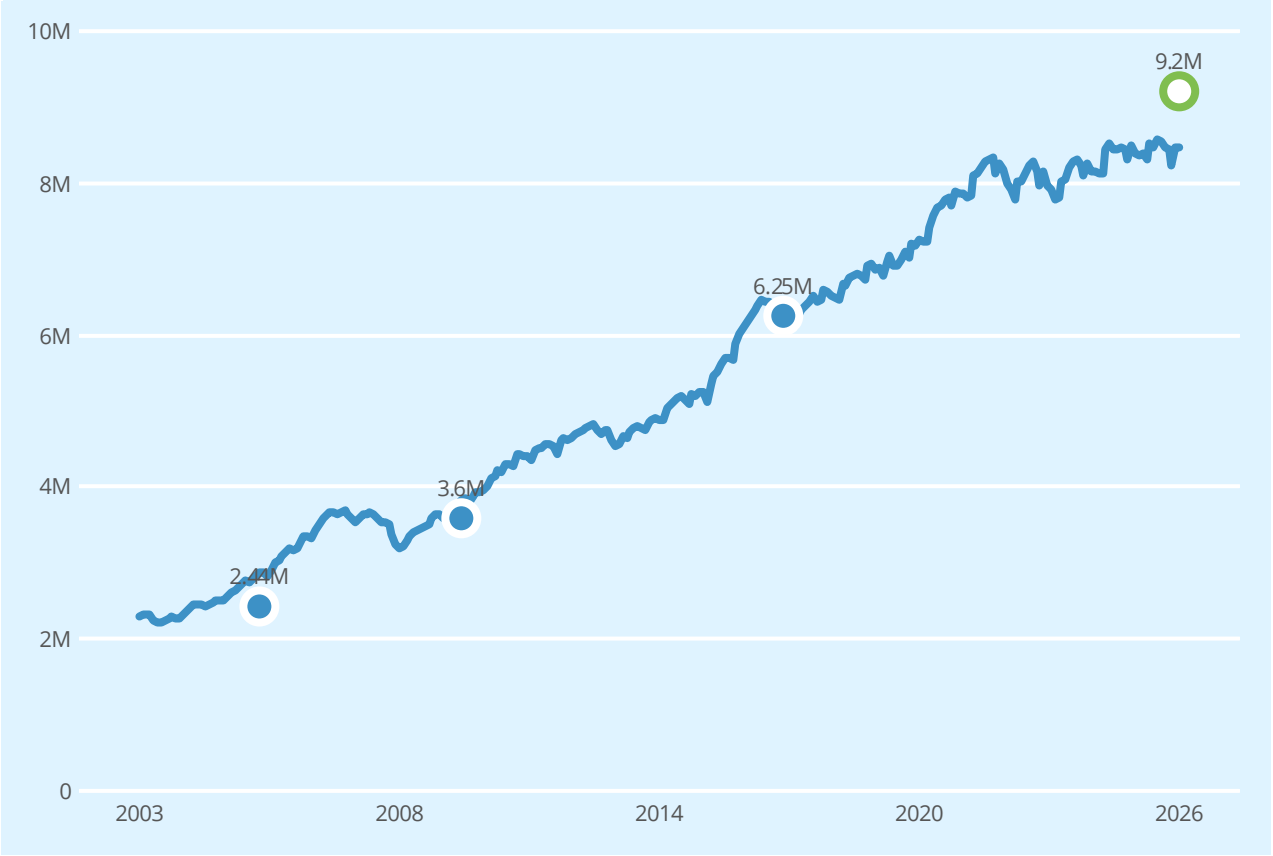
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.01.2018		29.01.2018	-	301 375	-	301 375	2
15.09.2017	28.09.2017	04.12.2017	6 250 000	6 250 000	0	6 250 000	
03.05.2010	11.05.2010	06.09.2010	3 590 000	3 600 000	-	3 600 000	
07.10.2005	18.10.2005	16.12.2005	2 480 000	2 440 000	-	2 440 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris. Utkjøp av festetomt

Rekkehus til salgs i 1352 KOLSÅS nå

3
rekkehus til salgs

6.6M
6.4M
6 234 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Rekkehus solgt i 1352 KOLSÅS siste 9 mnd

14
rekkehus solgt

7 018 000 Salgspris i snitt
7 004 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

74 797 Kolsåslia 33 B Totalpris 9 200 000

67 024 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

63 543 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333980**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16128074**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **500**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 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 **230,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 211 kWh**



Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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

Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 7: 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 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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.

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS								

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953204 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953204)
Navn	KOLSÅSLIA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8691/1953204.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

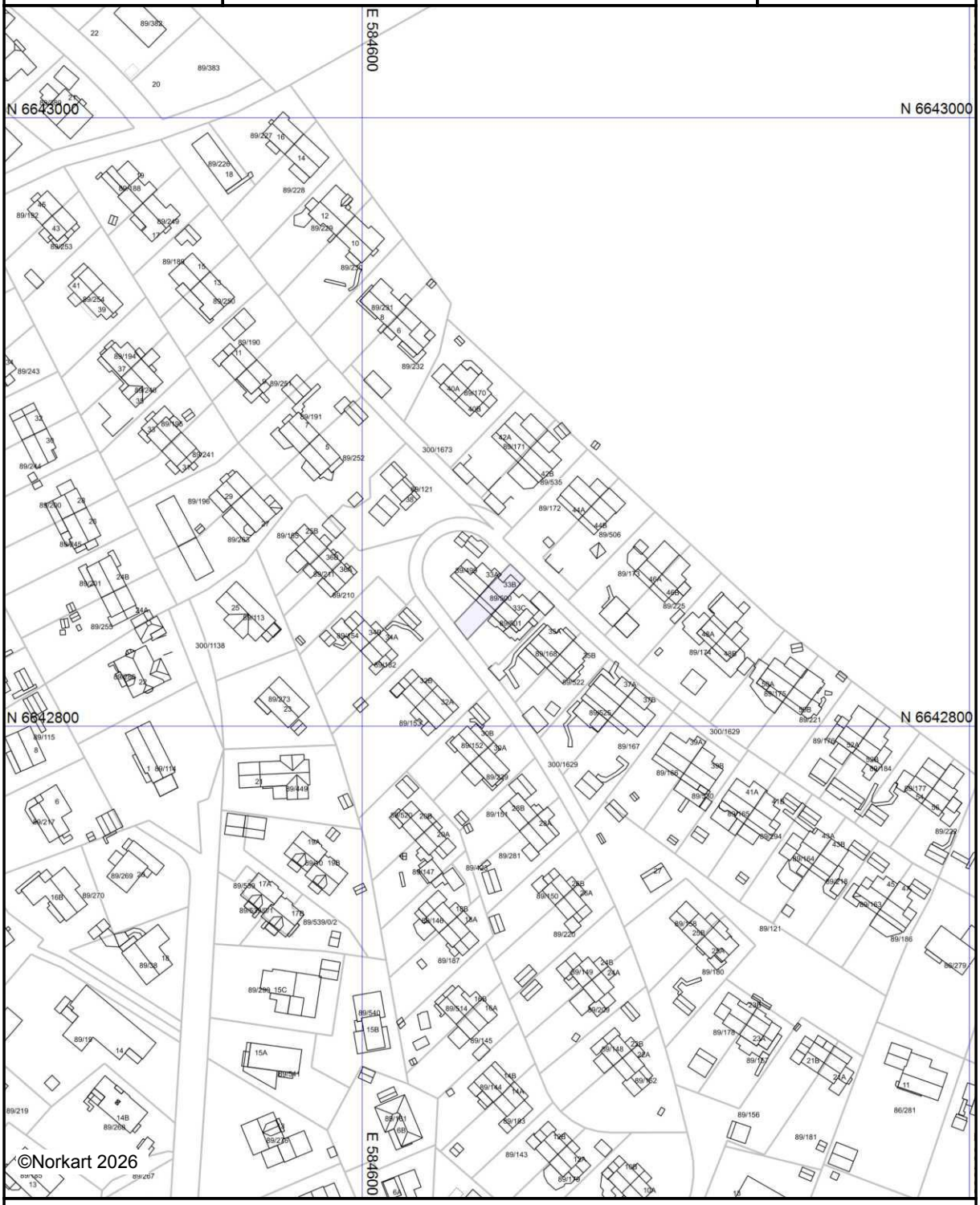
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 89/500
Adresse: Kolsåslia 33B
Utskriftsdato: 17.08.2026
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

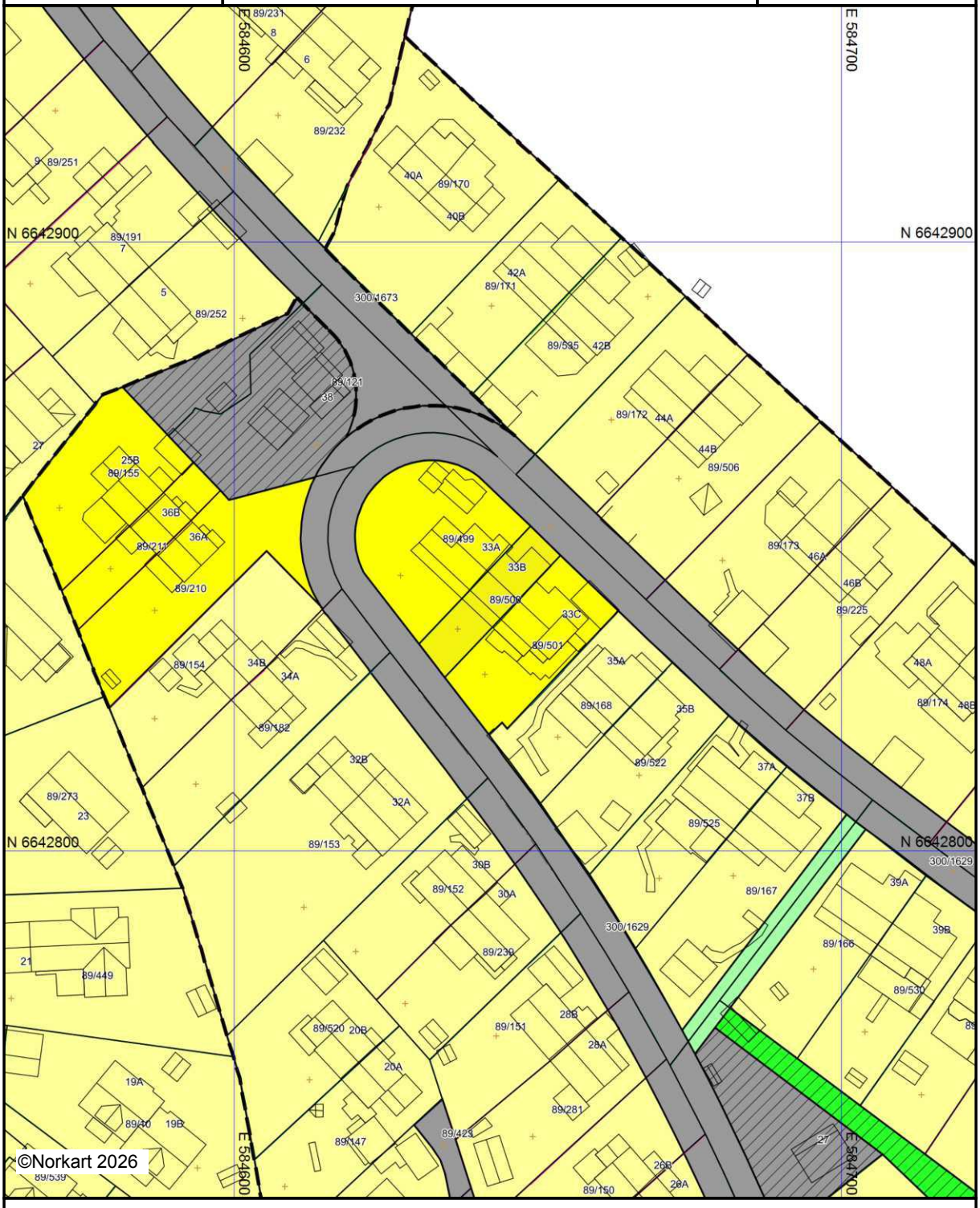
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/500
Adresse: Kolsåslia 33B
Dato: 17.08.2026
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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/500
Adresse: Kolsåslia 33B
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	89	**Bnr**	500	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Kolsåslia 33 B, 1352 KOLSÅS						

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**					
1955/763	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1956/833	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/420	Endring bestående byggverk	☐	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.

, 5.juli 1958.

833-56.

88/M.

Grunn- og Höybygg A/S,
St. Olavs plass 1,
Oslo.

Gnr. 89, bnr. 121, tomt nr. 26, eier A/S Hauger Bygg.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	89	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90073106 (Avgiftsadresse: Kolsåslia 33b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	18.06.2020	08.02.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	89	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS								

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	5 027,58 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 301,70 kr
Sum	**15 105,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	122 m2	39.80	1/1	0 %	4 855,78 kr	2 832,55 kr
Avløp etter areal	15%	122 m2	45.26	1/1	0 %	5 522,21 kr	3 221,29 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**16 207,18 kr**	**9 454,28 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: 17.08.2026

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.**	89	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolsåslia 33B, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

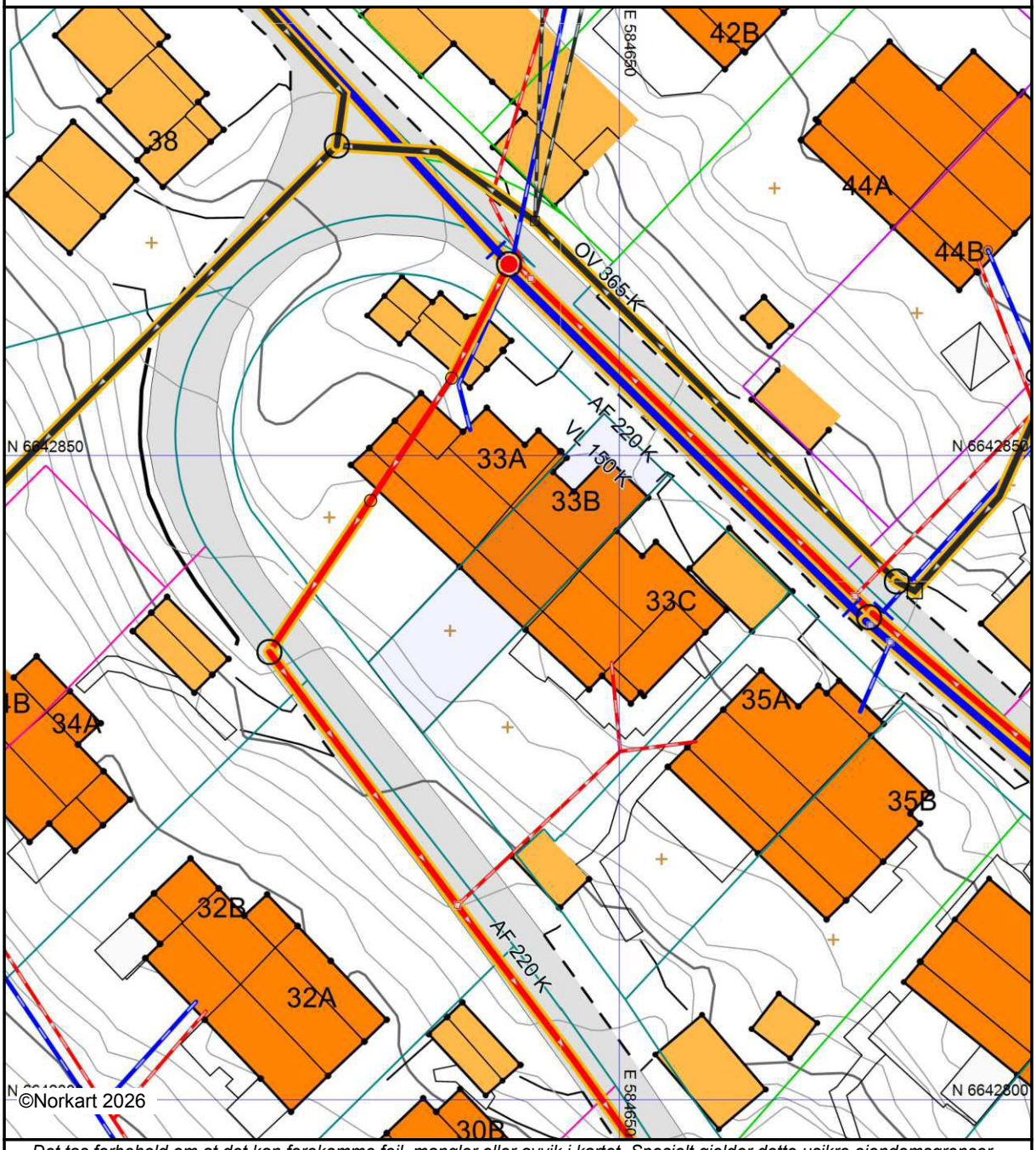
Eiendom: 89/500
Adresse: Kolsåslia 33B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

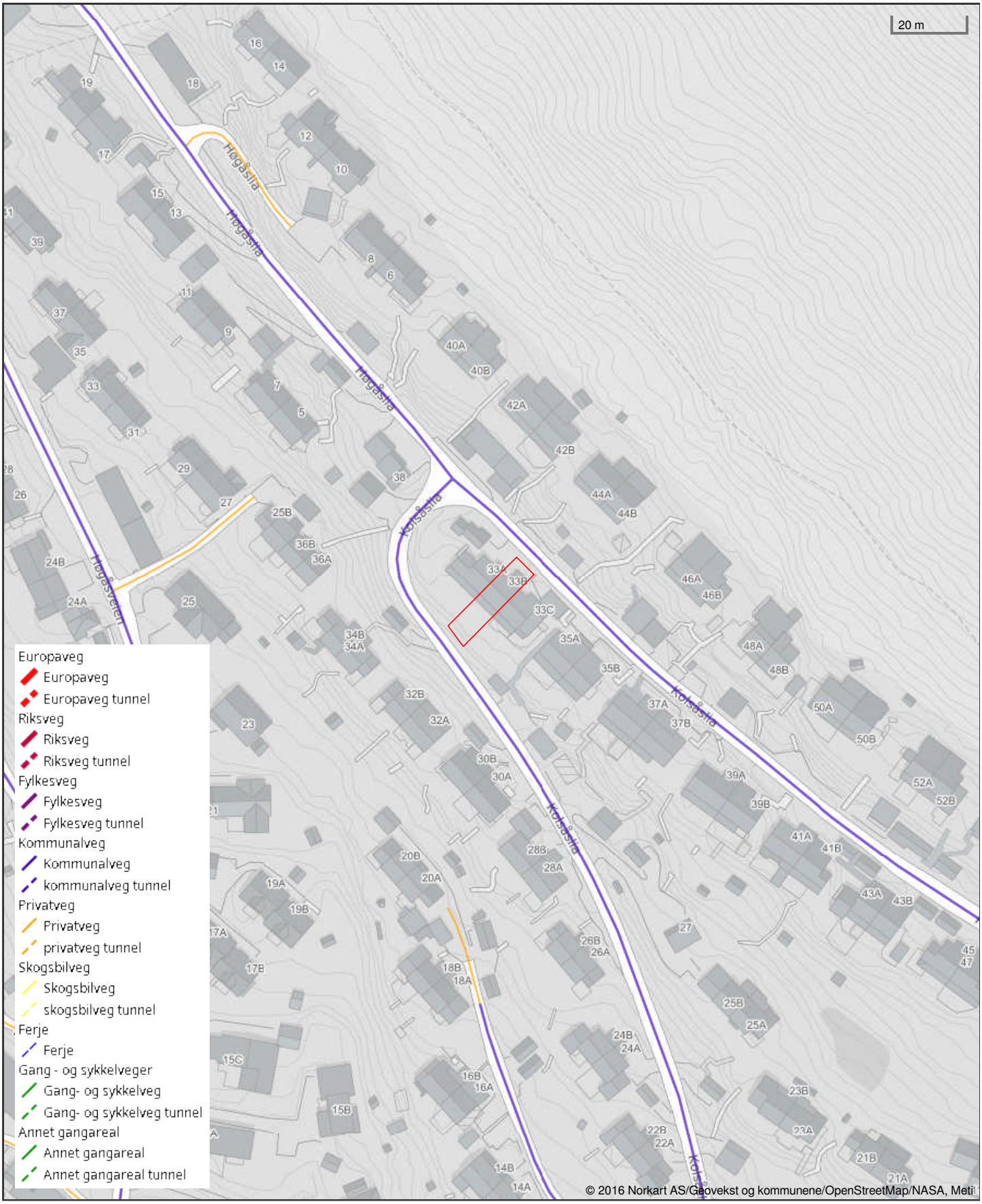
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

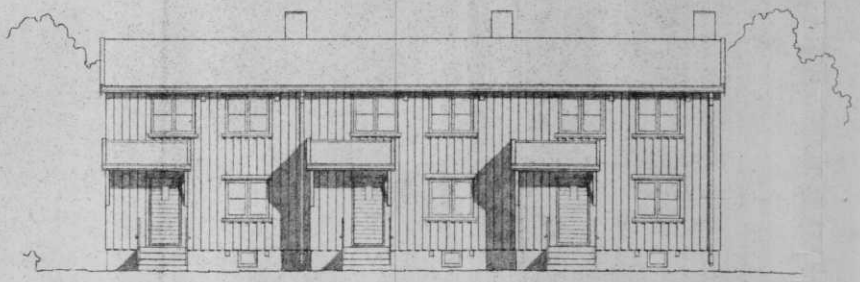
Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 89/500//



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.

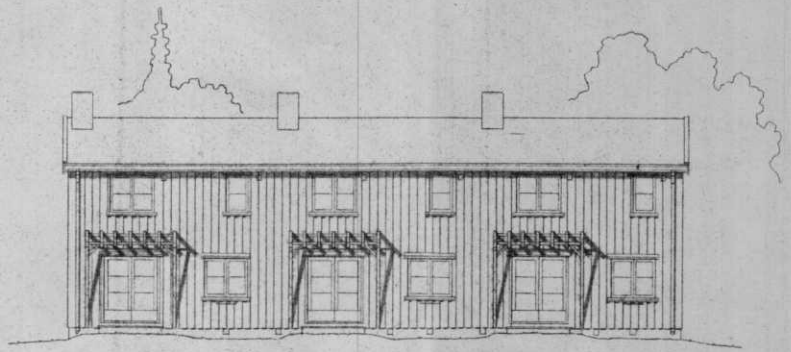
DH+96185



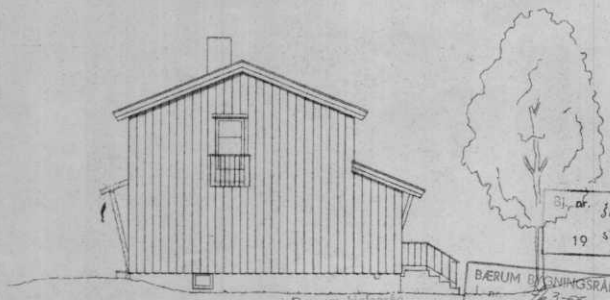
mot nord-øst.



mot nord-vest.



mot syd-vest.



mot syd-øst.

Bygn. nr. 368
19 57/52
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Innk. 26-3-58
Bilag nr. 4
Matrikkelnr. gnr. 89 bnr. 121
Bærum Helseråd
J.nr. 1563/52

3-m. bolig på del av gnr 89, bnr 121 i Bærum.

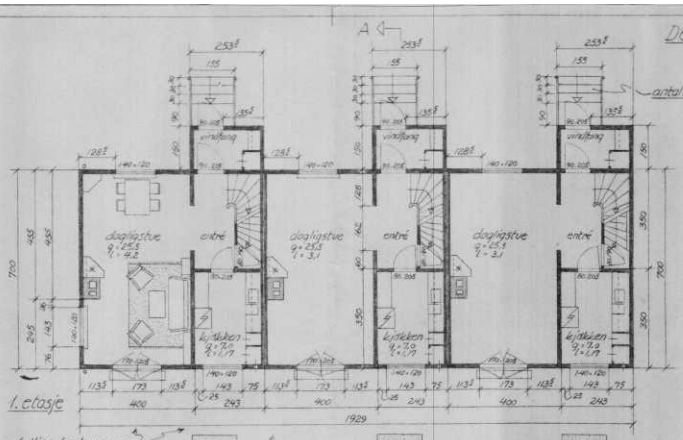
alle fasader. KOLSÅSLIA 1-9-1955

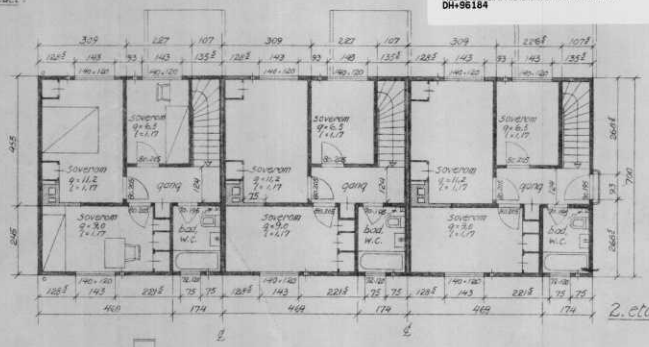
HELGE HOEL
ARKITEKT M.N.A.L.
KR. 4DES GT. 13 – OSLO
TELF. 33 39 29

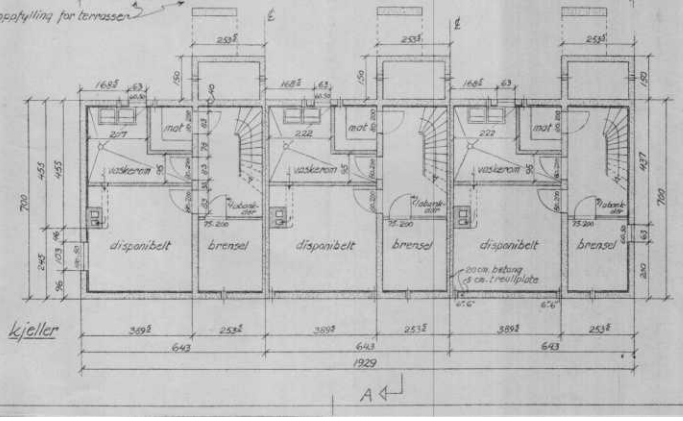
MÅL 1:100

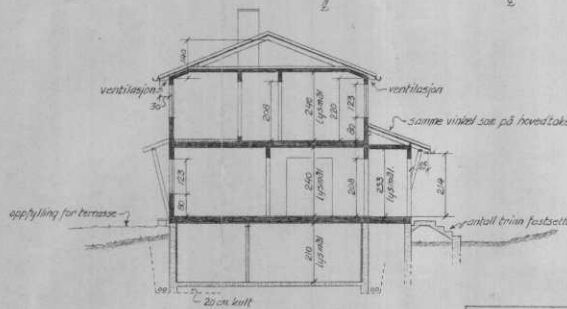
104B

De angitte mål er støpe- og svillmål.





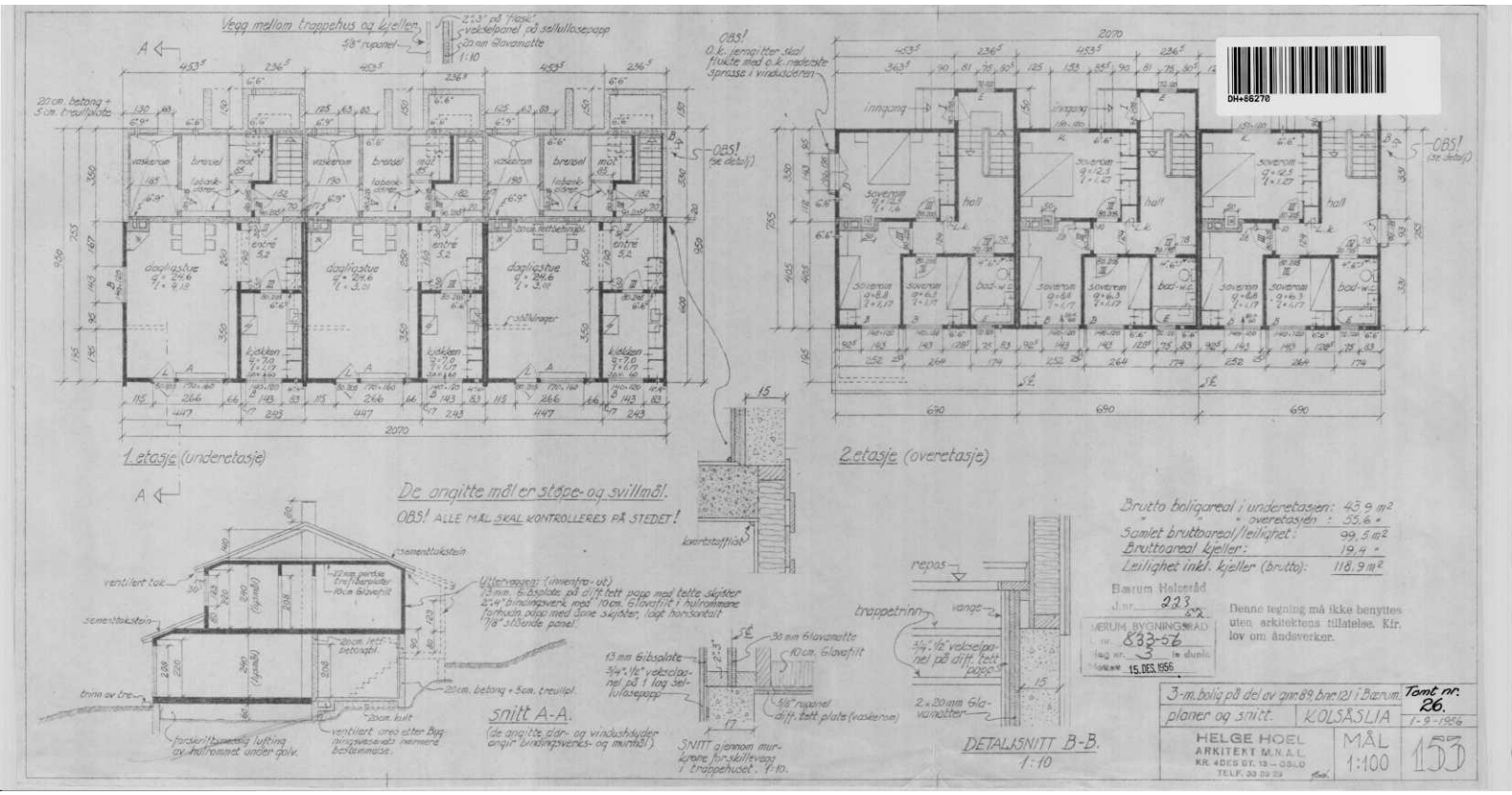




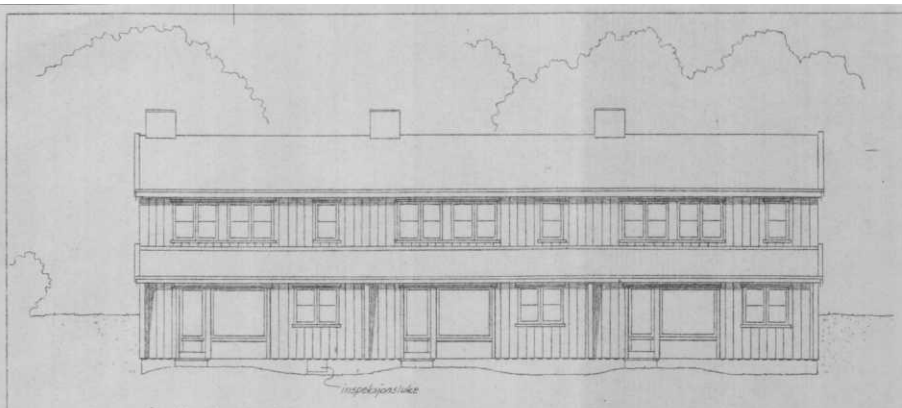
Bærum Helseråd
J.nr. 1569
57

BÆRUM BYGNINGSRÅD
463-55
3 in dup
30 SEP 1955

3-m. bolig på del av gnr. 89, bnr. 121 i Bærum.			
planer og snitt	KOLSÅSLIA		1-9-1955
HELGE HOEL ARKITEKT M.N.A.L. KR. 4DES GT. 15 – OSLO TELF. 83 29 79		MÅL 1:100	103


Vegg mellom trappehus og kjeller
OBS! O.k. ferngitter skal flukte med o.k. nederste sprosse i vindusdøren
OBS! (se detalj)
1. etasje (underetasje)
2. etasje (overetasje)
De angitte mål er støpe- og svillmål.
OBS! ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET!
Snitt A-A.
DETALJSNITT B-B.
1:10
SNITT gjennom murkjerne for skillevegg i trappehuset. 1:10.
Utlektasjen: (innenfra - ut)
13 mm. Gibbsplate på d/1/2 tett papp med tette skjøter
12"x4" bindingsverk med 10 cm. Glavafilt i hulrommene
forbruin pigg med åpne skjøter, lagt horisontalt
1/2" stående panel
ventilert tak
sementtakstein
trinn av tre
20 cm. betong + 5 cm. treullpl.
20 cm. betong + 5 cm. treullplatte
5/8" rupanel
2"x3" på flatkl. vekselspanel på sellulosepapp
50 mm Glavamatte
1:10
Brutto boligareal i underetasjen: 43.9 m²
" overetasjen: 55.6 "
Samlet bruttoareal/leilighet: 99.5 m²
Bruttoareal kjeller: 19.4 "
Leilighet inkl. kjeller (brutto): 118.9 m²
Bærum Helsenråd
J.nr. 223
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Dnr. 833-56
Løp nr. 3
Mottatt 15. DES. 1956
Denne tegning må ikke benyttes uten arkitektens tillatelse. Kfr. lov om åndsverker.
3-m. bolig på del av gnr 89 bnr 121 i Bærum
Tomt nr. 26.
planer og snitt.
KOLSÅSLIA
1-9-1956
HELGE HOEL
ARKITEKT M.N.A.L.
KR. 4 DES GT. 13 – OSLO
TELF. 33 33 23
MÅL 1:100
15D

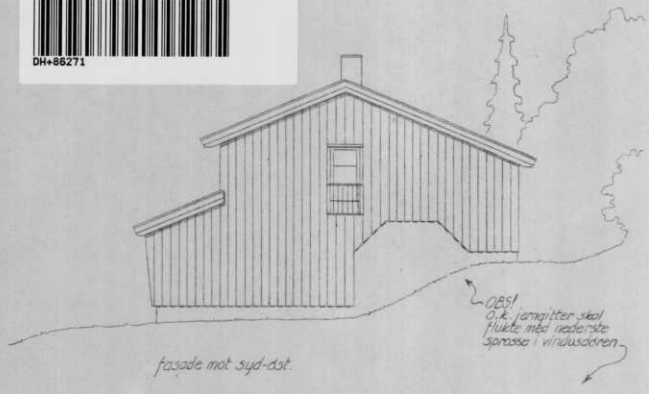
DH+86271



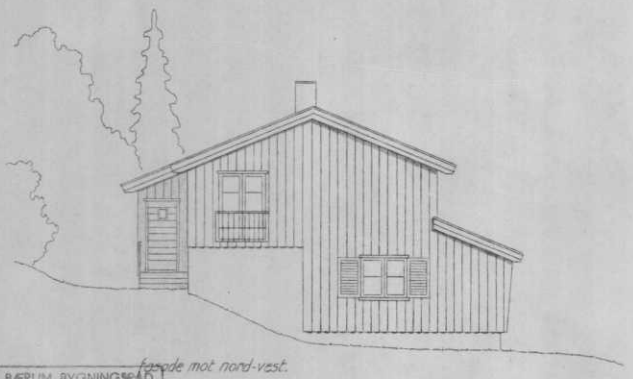
fasade mot syd-vest.



fasade mot nord-øst.



fasade mot syd-øst.



fasade mot nord-vest.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 883-56
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 15. DES. 1956

Denne tegning må ikke benyttes uten arkitektens tillatelse. Kfr. lov om åndsverker.

3-m. bolig på del av gnr. 89, bnr. 121 i Bærum.

Tomt nr. 26.

fasader: KOLSÅSLIA

1-9-1956

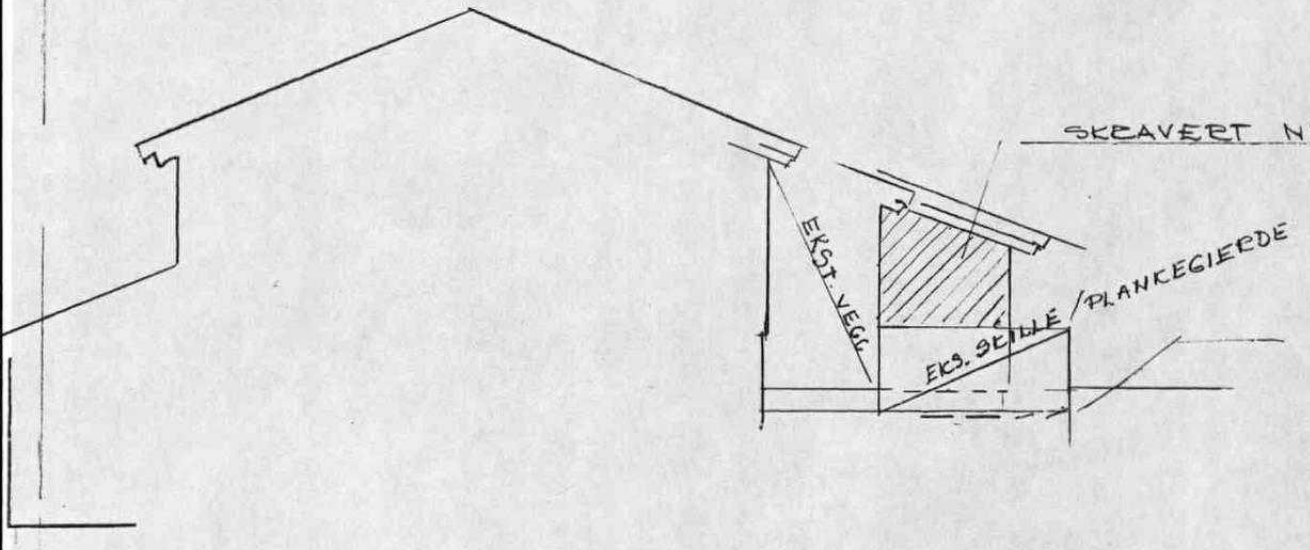
HELGE HOEL
ARKITEKT M.N.A.L.
KR. 4DES GT. 13 – OSLO
TELF. 33 39 29

MÅL 1:100

154

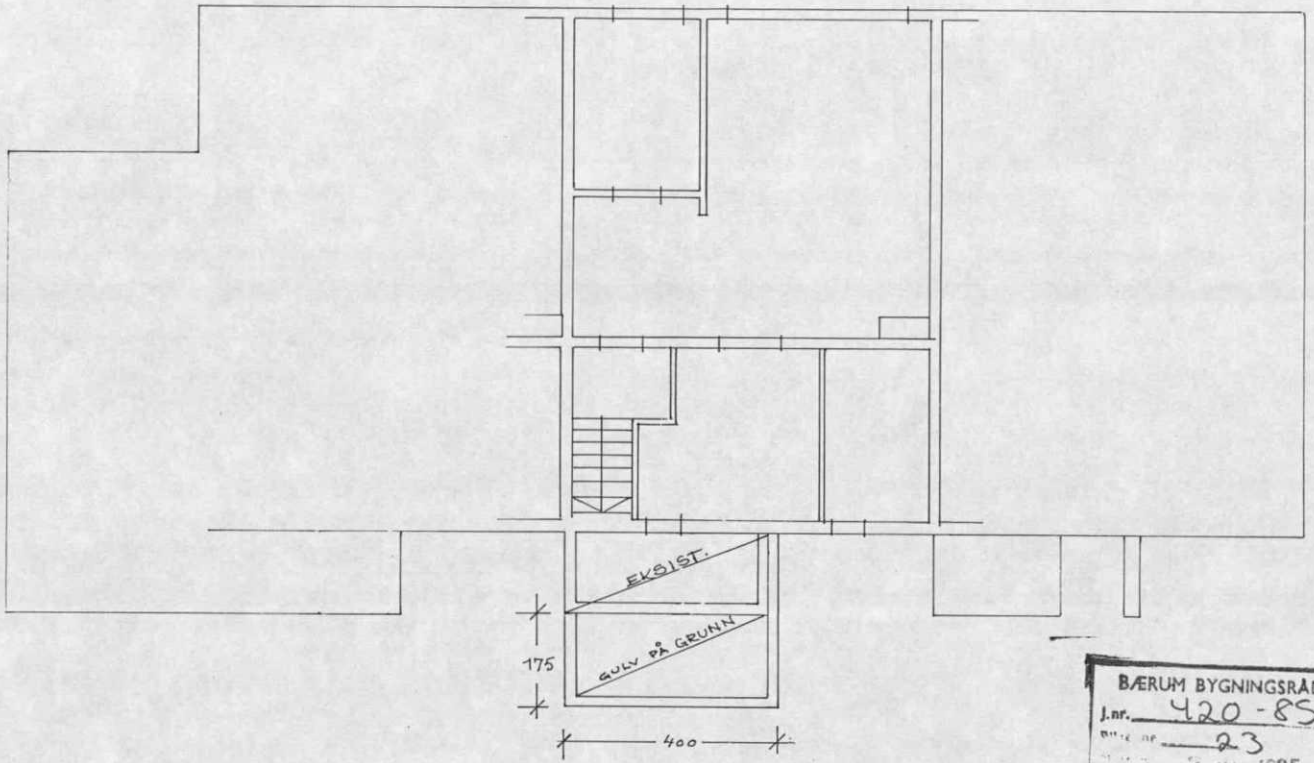
12120700080KB89791B

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bilag nr. 21 in duplo
Mottatt 17 JUN 1985



FORHOLD SOM VISER TILLEGG I SKILLE
MELLOM WESTERLID / STORLI

1212070008BK0897920

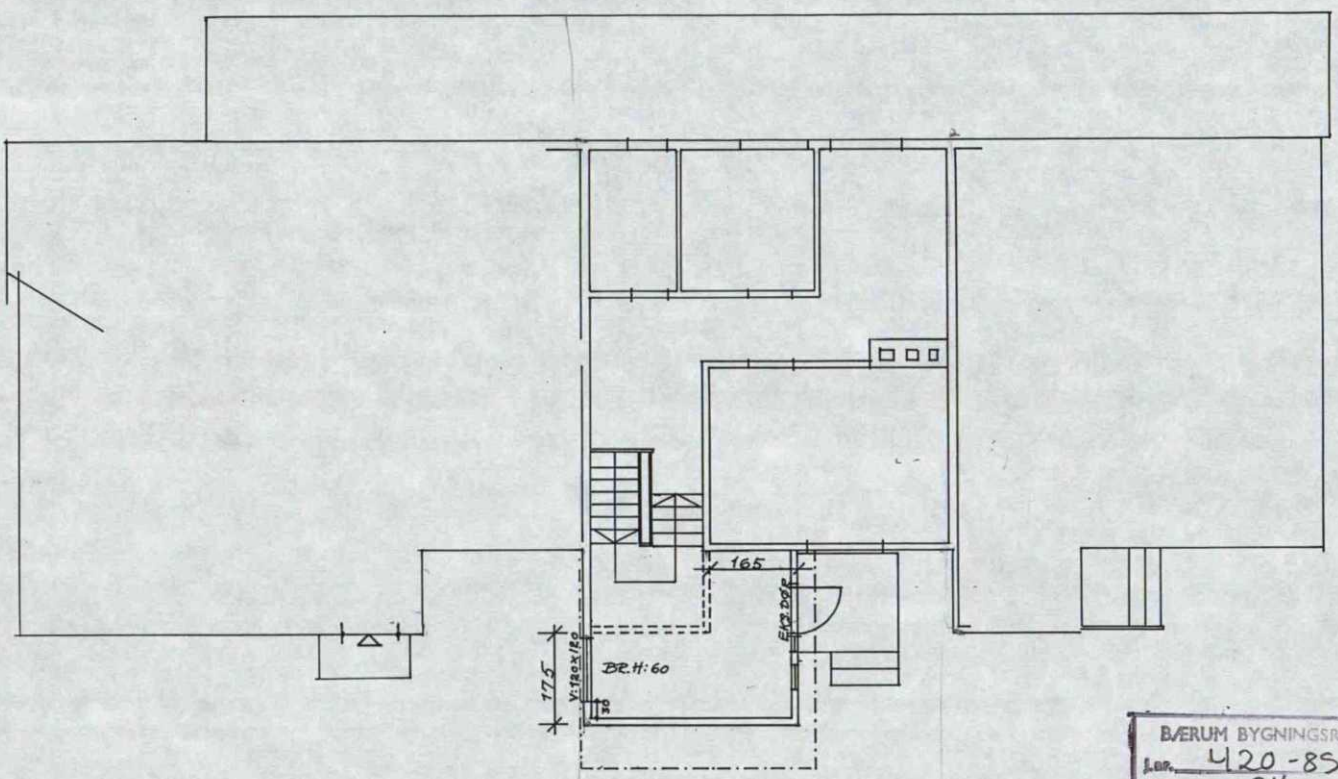


BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bygg nr. 23
17 JUN 1985

PLAN 1 ETASJE

PÅBYGG INNG.PARTI G.NR 89 B.NR 500
OLAV STORLIE KOLSÅSLIA 33B 7/4-85

121207000BBKO89767



PLAN 2 ETASJE

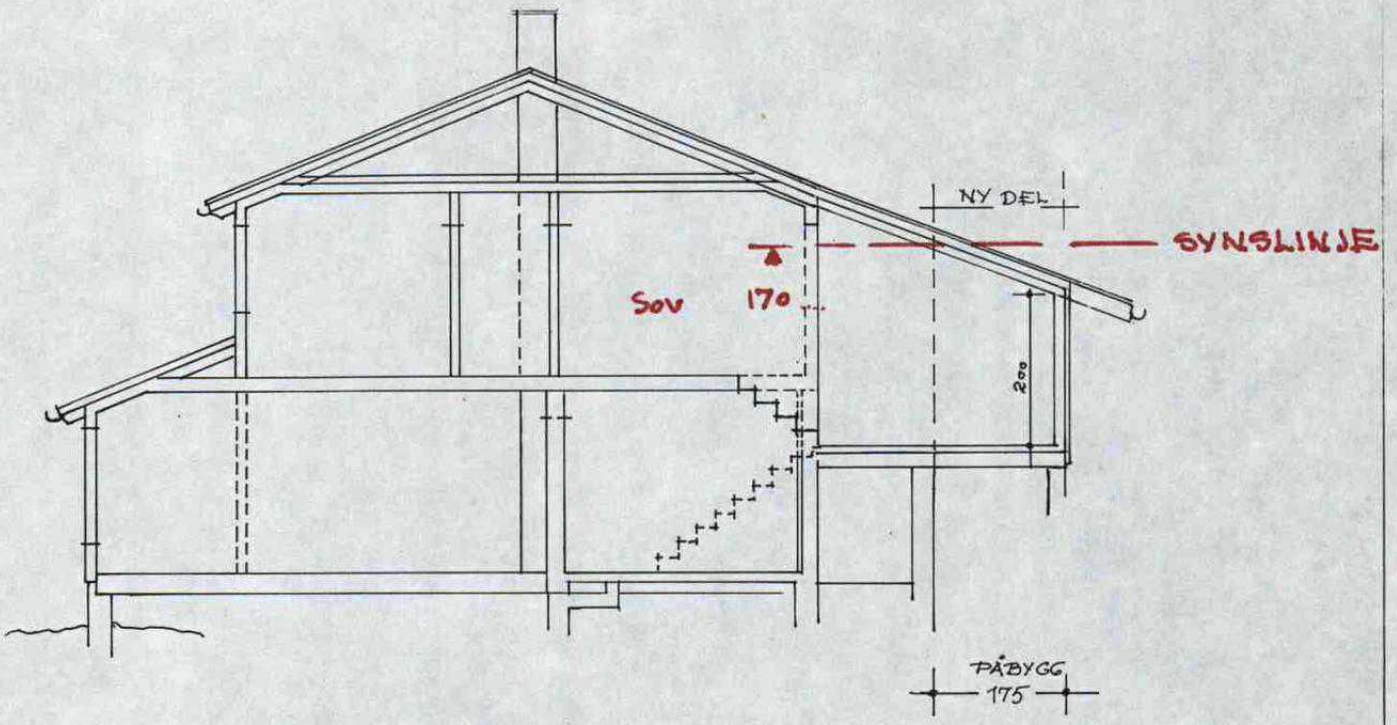
4 13Ø

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løp. 420-85
Dlag nr. 24
Mottatt 17 JUN 1985

BETT: INNG. NABO 14/6-85

PÅBYGG INNG.PARTI GNR 89 BNR 500
OLAV STORLIE KOLSÅSLIA 33 B 7/4-85

121207000881K0897673

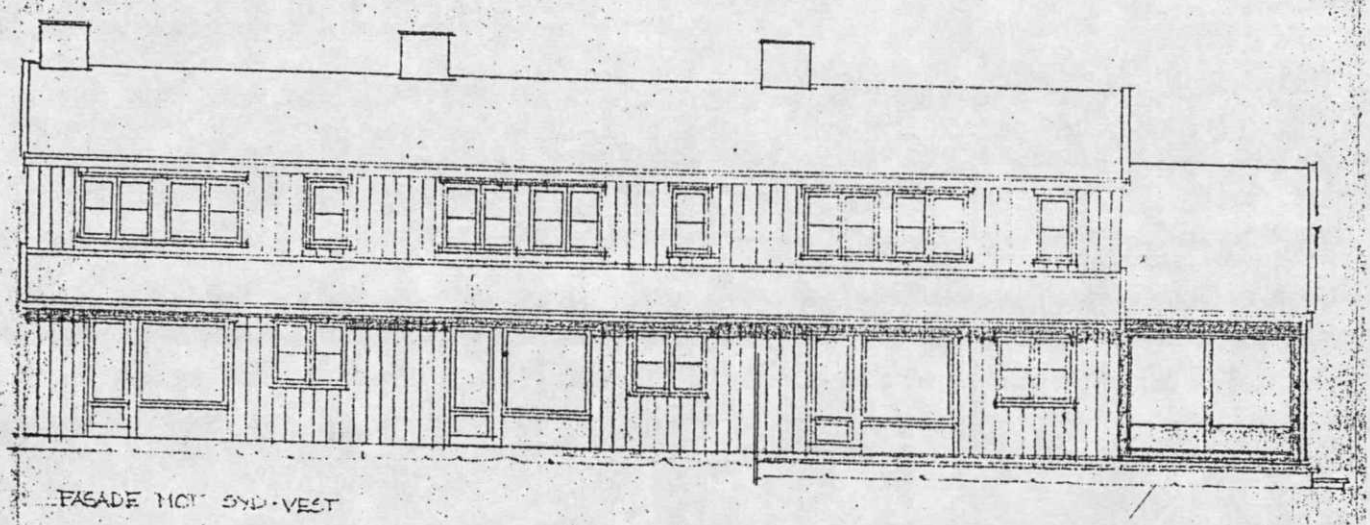


SNITT

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bilag nr. 25 in duplo
Mottatt 17 JUN 1985

STIPLET NY DEL 14/6-85

PÅBYGG INNG.PARTI GNR 89 BNR 500
OLAV STORLIE KOLSÅSLIA 33B 7/4 85

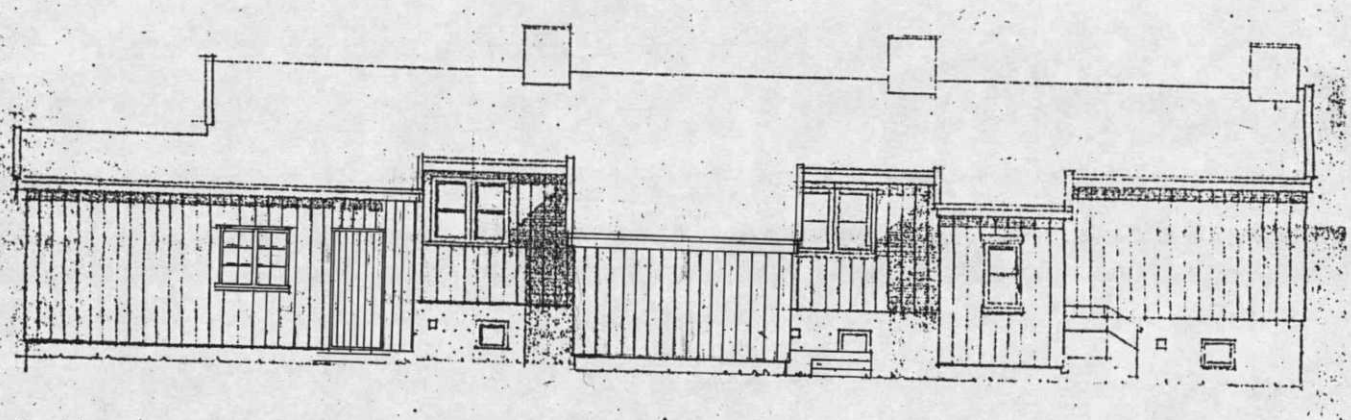


FASADE MOT SYD-VEST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bilag nr. 27 In duplo
Mottatt 17 JUN1985

PÅBYGG INNG.PARTI GNR. 89 BNR. 500
OLAV STORLIE KOLSÅSLIA 33B 7/4-8

1212070008BKO897922



FASADE MOT NORD-ØST

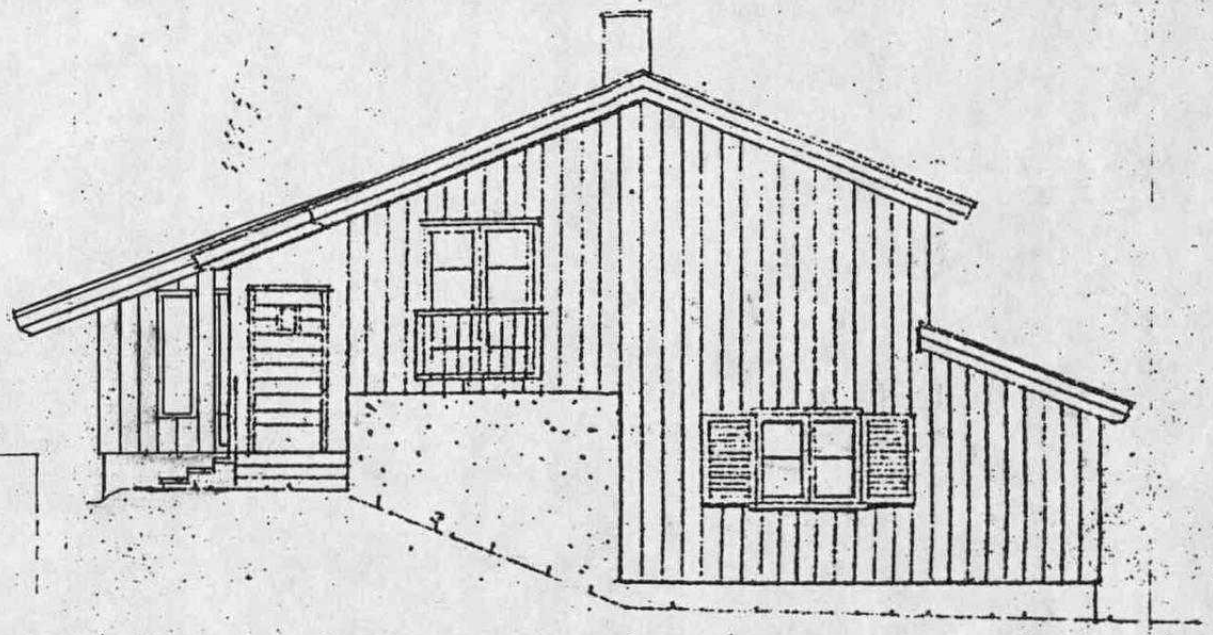
BETT. INNG. NABO 14/6-85

PÅBYGG INNG. PARTI GNR. 89 B.NR. 500

OLAV STORLIE KOLGÅSLIA 33B 7/4-8

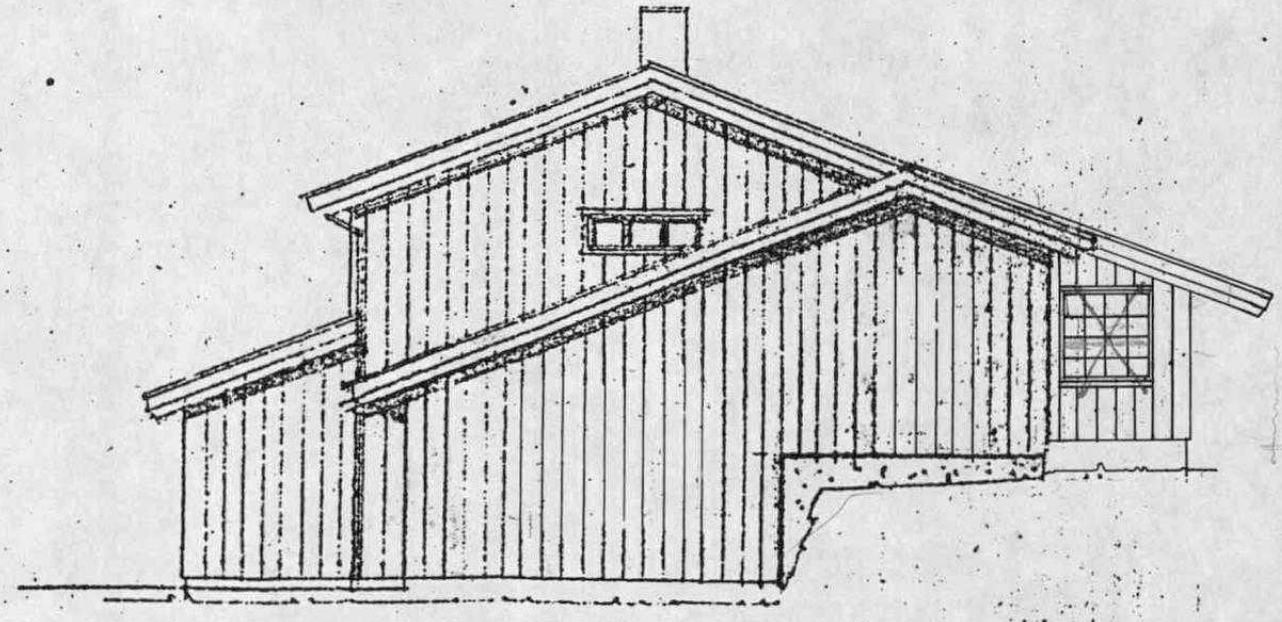
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bilag nr. 26 in dupio
Mottatt 17 JUN 1985

121207000BEK0894925



FASADE MOT NORD-VEST.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 420-85
Bilag nr. 28 in duplo
Mottatt 17 JUN 1985



FASADE MOT SYD-ØST

PÅBYGG INNG.PARTI G.NR. 89 B.NR 500
OLAV STORLIE KOLSÅSLIA 33B 7/4-85

Kolsåslia 33B

Nabolaget Kolsåslia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 0.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauger Linje 3	8 min 0.7 km
Hauger Linje 160, 204, 210A, 210B	10 min 0.9 km
Slependen stasjon Linje L1	12 min 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 69 barn	8 min 0.5 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 28 barn	8 min 0.5 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Kolsås	13 min
Joker Kolsås	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

Kolsås Senter	13 min
Boots apotek Kolsås	12 min
Kolsås Vinmonopol	13 min

SPORT

Kolsberg Hauger balløkke	10 min
Hauger skole	9 min
Vest Helse og Trening	19 min
Gnist Gjettum	6 min

«Koselig sted og mye turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

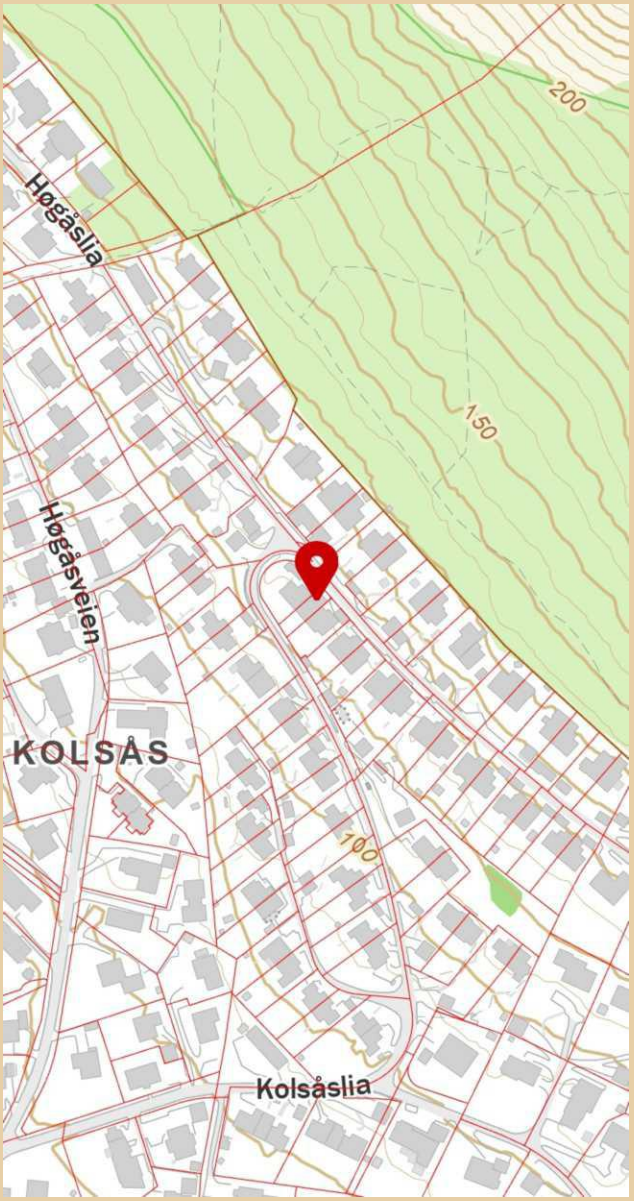
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kolsåslia 33 B, 1352 Kolsås
Gnr. 89, Bnr. 500, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260355

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.
