



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SLALÅMVEIEN 49 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Diverse dokumenter

Selgers egenerklæringsskjema

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Slalåmveien 49 A , 1350 LOMMEDALEN
 BÆRUM kommune
 gnr. 98, bnr. 22, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 20692-1987

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VB2759

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Slyngstad Fredriksen



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734



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 fuktspøk.

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 ivarettatt. 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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



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

Del av tomannsbolig over 2 etasjer fra 1968/83. (Egen del hovedsakelig fra 1983). Inneholder følgende etasjer og romfordeling:

Kjeller: Kjellerstue, bod, uinnredet kjellerrom og vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, trapperom, kjøkken m/spiseplass, 4 soverom, bad, gang og stue.

Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke i gang.

Frittliggende garasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, er bra vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:

-kjelleren og enkelte rom i 1. etasje er bruksendret i perioden 2023-2025. Ferdigattest foreligger.

-Badet i 1. etasjen har passert forventet brukstid og full oppgradering må forventes.

-Taktekket er fra byggeår, utskifting bør planlegges på kort sikt.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpanner/plater.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende og stående kledning i tre.

Isolerglassvinduer trekarm fra 1983, 2015 og 2018.

Balkongdører fra 1983 og 2018.

Ytterdør til 1. etasje i lakkert tre med sidefelt i glass.

Ytterdør til kjeller i lakkert tre.

Sør/vest/østvendt platting i trekonstruksjoner på ca 120 m2 med utgang/adkomst fra stue, inngangsparti og soverom.

Trapp til kjeller i betongkonstruksjoner.

Trapp fra platting til hage og bolig i enkle trekonstruksjoner.

Natursteinstrapp fra gatenivå til bolignivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med: Laminat, fliser og tregulv.

Overflater vegger med. Brystningspanel, malt tapet/strie, spilevegg, malte plater og fliser

Overflater tak med: Malte plater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Teglsteinspipe fra byggeår. Eier opplyser at feieluke er plassert hos nabo.

Peis med innsats i stuen.

Kjelleren ligger i sin helehet under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i lettklinker, innvendig foret ut med plater.

Trapp i trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av lakkerte tredører.

Det er montert diverse solskjerming.

Det er montert diverse garderobeløsninger.

Det er monter opplegg for internett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent alder men fra før 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv og vegger med fliser. Det er varmekabler i gulvet. Tak. Med malte plater.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og toalett.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt i sluket.

Mekanisk ventilasjon via avtrekk i tak. Det er spalteunder dørblad for tilluft.

Vaskerom fra 2025. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.

Vegger med baderomsplater. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. synlig smøremembran klemt i sluket.

Rommet er innredet med vegghengttoalett, innredning med underskap, benkeplate i laminat og skyllekum, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap, fryserkap og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser. Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor er plassert på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligene røropplegg er hovedsakelig skiftet til rør i rør system i forbindelse med oppgradering av vaskerommet. eldre vannrør på bad i 1. etasje.
Hovedinntak for vann med stoppekran er eldre og kommer inn via uinnredet kjellerom.

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig i kjellerrom. avløpsrør for øvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, varmekabler/folie i enkelte gulvflater og ildsted i stuen.

200 liters varmtvannstank fra 2022. Plassert på vaskerom.

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det er synlig fjell i uinnredet kjellerrom.

Boligen er opplyst redrenert i 2019 i regi av tidligere eier. Det foreligger bilder av arbeidene men ingen fakturaer eller annen dokumentasjon.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Det er natursteinsmur.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, platting, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte planskisser med bruksendringer, stemmer med dagens bruk.

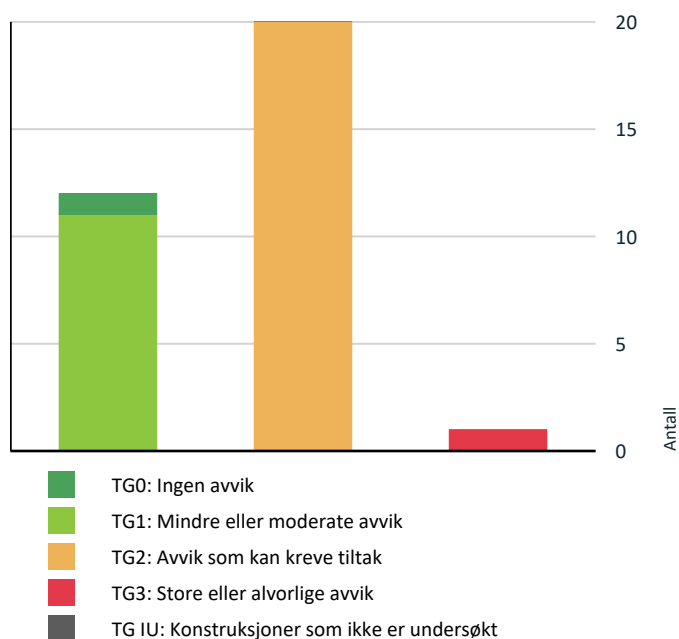
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldt tegning fra 1984 stemmer med dagens bruk.

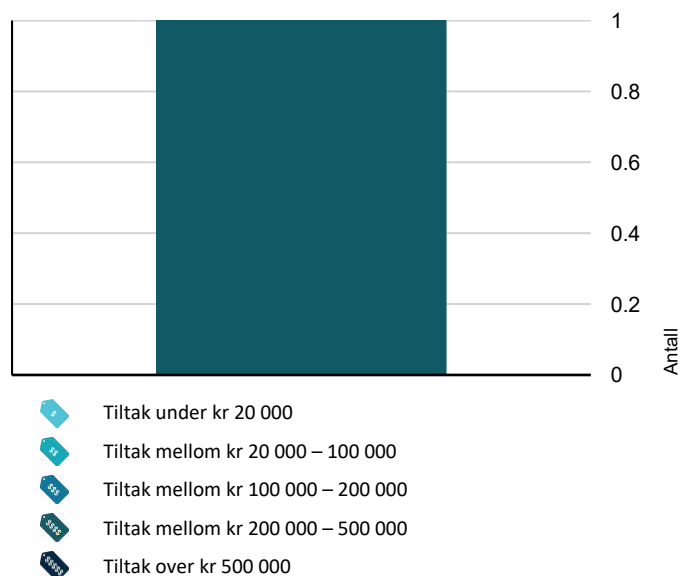
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1, Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [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](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1, Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato for arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Boligen er originalt fra 1968, ble tilbygget som 2-mannsbolig i 1984.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpanner/plater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket. Fuktsøk på tilgjengelig del av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekingen er tæret i form av avflassede takplater og plater som rustet.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Utskifting av taktekket bør planlegges på kort sikt.



Avflassede takplater.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist aldersvekkelser ved beslagsløsninger på tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagsløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Det vil være naturlig å skifte beslagsløsninger på taket samtidig med utskifting av taktekket.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Ved legging av nye takplater må snøfangere også monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Taket konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå, på taket og på loftet.

Det bemerkes: Det er kun etablert gangbart gulv på dleer av loftet og besiktigelse er foretatt herfra.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, ved fuktmåling er områdene tørre.
- Ved kontroll i overgang mellom tak så der det åpning, ved snødrev eller kraftig regn og vind kan vann blåses inn på loftet. Børebjelke har symptomer på tidligere oppfukting.
- Ved kontroll på loftet er deler av luftingen blokkert med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Områder med sverting i undertaket bør holdes under observasjon, ved utvikling må tiltak forventes. Bør observeres på vinterstid da kondensering på loftet oppstår da.
- Det bør vurderes annen løsning/tetting med tanke på overgang mellom takkonstruksjoner.
- Uten tilstrekkelig ventilering åpne kalde loft øker risikoen for kondensering på loftet.



Sverting i undertak.



Overgang takkonstruksjoner.



Lufting blokkert av ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende og stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser.
- Ved kontroll av kledningen er enkelte kledningsbord synlig fuktpåvirket i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det er ikke umiddelbart behov for å skifte fuktpåvirket kledning, men det bør likevel holdes under observasjon med tanke på utvikling.



Ingen musesperre i hjørnekasser.



Fuktpåvirket kledning.



Ingen/lite lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer trekarm fra 1983, 2015 og 2018.
Balkongdører fra 1983 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner. Et vindu er ikke ferdig omrammet.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering av vinduer er typisk symptom på aldersvekkelse på tettelister/isolerglassvinduer.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Gjelder vinduer/balkongdør fra 1983.



Dør tar i terskel.



Innvendig kondensering.



Uferdig omramming vindu.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til 1. etasje i lakkert tre med sidefelt i glass.
Ytterdør til kjeller i lakkert tre.

Vurdering av avvik:

- Dør til kjelleren «tar» i karmverk.

Konsekvens/tiltak

- Døren bør justeres.



Dør «tar» i karm.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sør/vest/østvendt platting i trekonstruksjoner på ca 120 m² med utgang/adkomst fra stue, inngangsparti og soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert belysning, markise og utekran i tilknytting til plattingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betongkonstruksjoner.

Trapp fra platting til hage og bolig i enkle trekonstruksjoner.

Natursteintrapp fra gatenivå til bolignivå.

Vurdering av avvik:

- Kjellertrappen er avsluttet mot isolasjon mot boligen og løsningen ser uferdig ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må forventes å ferdigstilling av kjellertrapp.



uferdig løsning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Laminat, fliser og tregulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Brystningspanel, malt tapet/strie, spilevegg, malte plater og fliser

Overflater tak med: Malte plater.

Høyde mellom gulv og tak i. Stuen er 2,37 meter. I kjellerstue er 2,16 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.

Tilstandsrapport



Riss i takflate.



Riss i takflate.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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 innebærer. 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 skjevhetmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom:

1. etasje: stue og gang.

Kjeller: Kjellerstue og bod.

Vurdering av avvik:

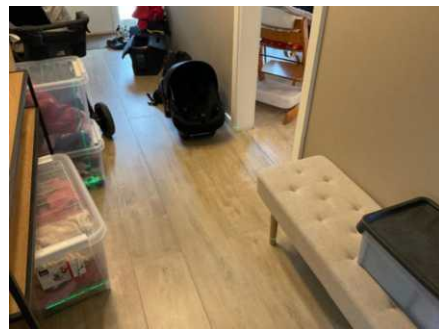
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det er knirk i gulvflater som følge av skjevhetene.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Lasermåling.



Lasermåling.



Radon

Beskrivelse

Eier opplyser å selv ha målt radon med profesjonell radonmåler men ingen rapport eller dokumentasjon foreligger. Eier opplyser at ingen målinger viste verdier over tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Eier opplyser at feieluke er plassert hos nabo.
Peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.



manglede ubrennbar plate på gulv.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger i sin helehet under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i lettklinker, innvendig foret ut med plater.
Det er boret 73 mm hull for fuktsøk i bunnsvill, målinger viser 9,9%, dette ansees som tørt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

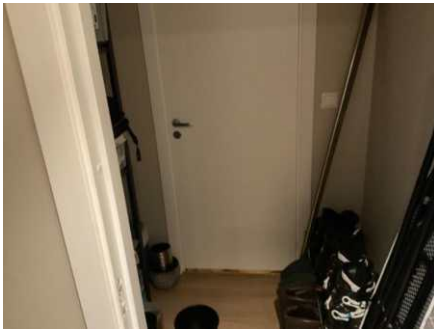
Innerdører bestående av lakkerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør har slått seg og er tung å åpner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de har sett 2 mus tidligere, ikke sett mus eller symptomer etter dette. Det ble ikke observert spor av skadedyr på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere i form av manglende musesperre i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Musefeller mellom uinnredet kjellerrom og bod.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse solskjerming.

Det er montert diverse garderobeløsninger.

Det er monter opplegg for internett.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1,ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder men fra før 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv og vegger med fliser. Det er varmekabler i gulvet. Tak. Med malte plater.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og toalett.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt i sluket.
Mekanisk ventilasjon via avtrekk i tak. Det er spalteunder dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det nevnes spesielt.
 - Fliser er malte og flasser av.
 - Tettesjiktet ser av eldre type og ikke klemt i sluket.
 - Vindu er plassert i våtsone bak kabinett.
 - Det er ikke montert tettelsninger på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

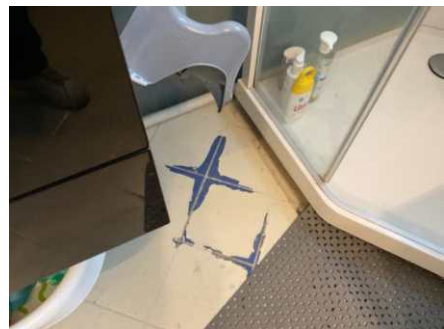
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Ingen tettelsninger på rørgjennomføringer.



Avflasset maling.

1,ETASJE > BAD

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.

Tilstandsrapport

Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.



Fuktmåling mot dusj.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2025.

KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger dokumentasjon, men det mangler bilder av valgte løsninger og kritiske detaljer for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater avviker fra monteringsveiledning. i henhold til monteringsveiledning skal plater avsluttes mot avslutningslister i hjørner og mot bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Monteringavvik på våtromsplater øker risikoen for fuktinntrengning bak platene.
- Det er ikke behov for tiltak da det ikke er noen direkte fuktbelastning på platene.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. på gulvet er det totalt fall på under 10 mm og ingen avgrensing/oppkant i tettesjikt ved terskel.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve tettesjikt ved terskel for å ivareta rommets krav til lekkasjesikker løsning.



måling av fall m/laser.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Det er ikke montert mansjetter på gjennomføringer under vasken, ved bereder eller ved innføring av vannrør. Ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner.
- Sluket i rommet er ikke koblet til avløp, kun ført ned i pukk lag under boligen. (Opplyst i eiers egenerklæring.)

Konsekvens/tiltak

- mansjetter bør monteres i henhold til anbefalt løsning.
- Sluk som ikke er koblet til avløp har redusert funksjonsevne. Normalt vil det ikke tillates at gråvann fra boliger ikke føres inn på avløpsnett.

Tilstandsrapport



Sluk.



Ikke mansjett.



Ikke tettstet.



Ikke tettstet.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggghengttoalett, innredning med underskap, benkeplate i laminat og skyllekum, opplegg for vaskemaskin og veggghengt toalett.

Vurdering av avvik:

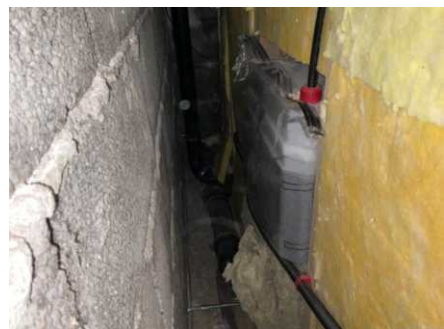
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ved kontroll fra baksiden ar det montert lekkasjesikret sisterneløsning, dersom det blir lekkasjer fra sisternen så skal dette dreneres ut bak toalettsskålen, men det er lagt silikon rund hele skålen som vil hindre tiltenkt avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Drenering fra sealbagløsningen må ivaretas.



Ingen avrenningsløsning.



Sistene sett fra baksiden.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

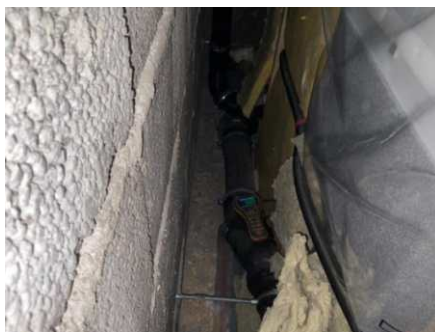
Mekanisk ventilasjon ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke borret hull for fuktmåling. Konstruksjoner er åpne fra uinnredet kjeller og fuktmåling er foretatt i bunnsvill mot rommet herfra. Målinger viser 9% som er innenfor normalverdier.



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

1,ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og kokeapp. Kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser. Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

1,ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Knapper på ventilatoren har ujevn funksjon og topppanelet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring må forventes.

Tilstandsrapport



Topppanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligene røropplegg er hovedsakelig skiftet til rør i rør system i forbindelse med oppgradering av vaskerommet. eldre vannrør på bad i 1. etasje. Hovedinntak for vann med stoppekran er eldre og kommer inn via uinnredet kjellerrom.

Det bemerkes: I fordelerskapet er det etablert automatisk lekkasjesikring og det er avrenningshull i skapet- det lot seg ikke fastslå hvor avrenning føres men det er ikke til rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre hovedinntak.



Fordelerskap.



Lekkasjesikring i skapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig i kjellerrom. avløpsrør for øvrig i plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, varmekabler/folie i enkelte gulvflater og ildsted i stuen.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 2022. Plassert på vaskerom.

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 forenklete 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.

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato for arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av eier selv, men denne er ikke datert. Det foreligger samsvarserklæring på utbedring etter kontroll, men selve kontrollrapporten er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å be om avsluttet tilsynsak. Deler av anlegget er eldre og ofte må det forventes noe oppgradering på eldre deler av el-anlegg.



Strømskap.



Inntaksikringer på loft.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er synlig fjell i uinnredet kjellerrom.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er opplyst redrenert i 2019 i regi av tidligere eier. Det foreligger bilder av arbeidene men ingen fakturaer eller annen dokumentasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon uten brannhemmende materialet på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Plastisolasjon har høy røykutvikling ved brann.
- Plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materialet i henhold til forskriftskrav.



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, platting, gressplen og beplantning.

Det bemerkes: Platting dekker store deler av terreng mot boligen og fallforhold på terrenget er ikke mulig å kontrollere.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

- Vann og avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier at de har usikker fremtid funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vann og avløpsledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av stikkledninger for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato for arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Ved legging av nye takplater må snøfangere også monteres.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra 1986.

Garasjen er ikke fast fundamenter, plassert med bunnsvill på lettklinkerblokker.

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp

Det er manuell vippeport, strøm og belysning i garasjen.

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

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

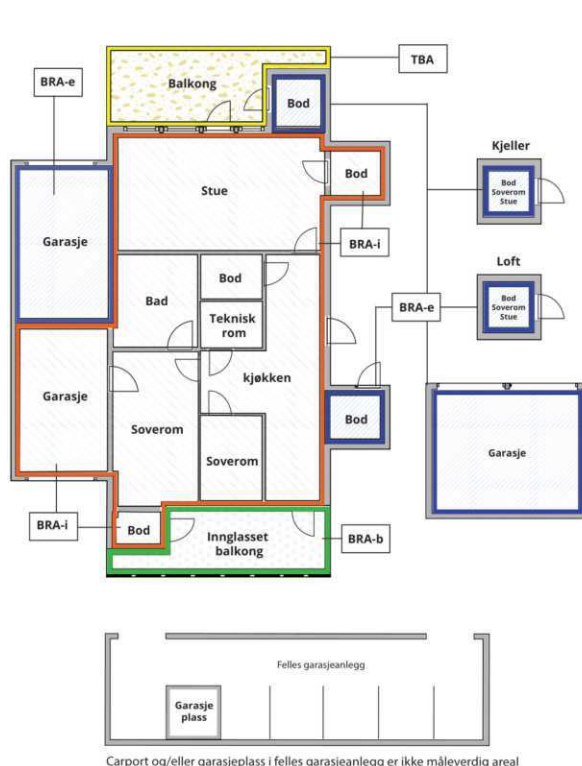
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1,Etasje	121			121	120
Kjeller	46			46	
SUM	167				120
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1,Etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken m/spiseplass, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, soverom 4, stue		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, bod, vaskerom, uinnredet kjellerrom.		

Kommentar

uinnredet kjellerrom hatr synlig fjell og takhøyde under 1,9 meter. Rommet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte planskisser med bruksendringer, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt diverse oppgraderinger og endringer. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i boligmappa.no

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes: Bod til garasje ligger på lavere nivå enn selve garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldt tegning fra 1984 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Daniel Herman M Bjørklund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	98	22		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Slalåmveien 49 A							
Hjemmelshaver Brenno Anita, Bjørklund Daniel Herman Moen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområdet i Lommedalen.

Kort avstand til butikk og offentlig kommunikasjon med buss i Lommedalsveien. Lommedalen har et rikt tilbud for fritidsaktiviteter med umiddelbar nærhet til 2 stk golfbaner, alpinanlegg og tennisbane.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten eropparbeidet med gruset gårdsplass, platting, gressplen og beplantning.

Parkering

Parkering i egen garasje.

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.09.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Lommedalen blikk og vedlikehold	18.04.2024	Faktura takhette med trekasse, beslatt.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no		Bilder og videoer av redrenering i boligmappa.	Gjennomgått	70	Nei
Daniel Bjørklund		Samsvarserklæring: Nytt el-anlegg, kjeller + utebelysning.	Gjennomgått	2	Nei
Elite mur og flis	02.04.2025	Faktura membran gulv + flislegge gulv.	Gjennomgått	1	Nei
BVR	03.10.2025	Bilder + faktura rørarbeider vaskerom.	Gjennomgått	4	Nei
Bærum kommune	16.05.2023	Tillatelse bruksendring kjeller.	Gjennomgått	9	Nei
Bærum kommune	02.01.2026	Ferdigattest, bruksendring kjeller.	Gjennomgått	1	Nei
TT Elektro	06.02.2024	samsvarserklæring: Utbedre punkter i rapport 5366863	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	25.06.1983	Byggemeldte tegninger tilbygg. (Denne delen av 2.mannsbolig.)	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	19.03.2023	Byggemeldte tegninger bruksendring kjeller.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	23.04.1986	Ferdigattest garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	12.05.1986	Ferdigattest tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	21.09.1984	Byggemeldt tegning garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	19.03.2023	Byggemeldt planskisse 1. etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.09.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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 befaringsstidspunktet, 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. Funksjonssprøving 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."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260392
Adresse	Slalåmveien 49 A		
Postnr.	1350	Sted	LOMMEDALEN
Selgers navn	Daniel Bjørklund		
Selgers navn	Anita Brenno		

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?

September 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Våtrom

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:

Bygd nytt vaskerom i kjelleretasje. Arbeid utført støping av gulv med fall og membran. Alt rørleggerarbeid og elektro arbeid.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Reist vegger og montert plater på vegg selv.

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 og bilder av entreprenører ligger i boligmappen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny membran i samme omgang som støping av fall og flislegging.

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Etablert nytt. Sluk er ikke koblet på avløpet med resten av huset, men er lagt ned i drenerende masse under huset og sikret med plast. Er også etablert watergouard system i vaskerom som skal stoppe vannet ved evt lekkasje.

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Nye varmekabler, nye kursre til vaskerom. Ny belysning og ny avtrekksvifte.

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:

Samsvarserklæring av utført el-arbeid ligger i boligmappen.

Initialer selger:

D B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Fikset problem med avløp vinter 2026. Feil var utenfor i røret hos naboen som vi deler avløp med.

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:

Nytt rør i rør system i hele huset utenom bad første etasje. Er lagt opp tilgjengelig for eventuelt senere oppussing av bad. Og nytt vannskap

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:

BVR, ligger i boligmappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt beslag rundt huset langs ved platting. Ny takhette med trekasse på taket (2024).Etablert nytt tak over kjellernedgang. Utført av Bærum Bygg og graveservice AS (2022).

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

Initialer selger:

D B

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt faktura ligger i boligmappen

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

Beskrivelse:

Skjevt gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Punkterte vinduer i peisestue

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

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

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

Byttet vinduer i kjelleren (2025).Byttet råtne kledningsbord på fasade (2023).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tømremester Asbjørn Fuglesang

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faktura på utført tømrerarbeid ble levert på papir. Har ikke dette liggende lengre.

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?

Initialer selger:

D B

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Drenering utført av tidligere eier, har ingen dokumentasjon på dette kun bilder.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Laget kjellerstue samt vaskerom i kjeller gjort av nåværende eier.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Laget kjellerstue.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Nytt utelys på fasade, Nytt el-anlegg på soverom 1.etg. Ny tilførsel til garasje. Nytt anlegg i nybygd kjetteretasje.

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:

Samsvarserklæring ligger i boligmappa. Utført av eier som er elektriker

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS- 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ujorda stikkontakter, en løs skrue i sikringsskapet på jordskinna

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Rens av ventilator på loftet- 2025

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nordisk ventilasjonsrens AS- september 2025

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

Initialer selger:

D B

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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?:

Laget soverom der det tidligere var stue. Bygget kjellerstue og vaskerom.

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

Beskrivelse:

Tak over inngangspartiet til kjelleren Bærum bygg og gravaeservice.- 2022

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hva er verdiene?:

Innenfor normalverdier. Målinger gjort i vinter 2023.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

D B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Skjev garasjedør som skaper en åpning nederst.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet råtne bord 2023.

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:

Utført av eier 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger i boligmappa.

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 endringer 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

Initialer selger:

D B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Privat avtale med naboen som bruk av tomt og vedlikehold av bolig. Ligger vedlagt i salgsoppgaven og blir tinglyst.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Den delen av huset man eier

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

D B

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 15.09.2026

Signert av Daniel Bjørklund

Signert av Anita Brenno

Initialer selger:

D B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Slålåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN								

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&kommunennummer=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 1 801 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960395 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1960395)
Navn	KRYDSBY OG HAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.09.1966		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8745/1960395.pdf		
Delarealer	Delareal	1 801 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 98/22/0/1
Adresse: Slalåmveien 49A
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000



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
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 98/22/0/1
Adresse: Slalåmveien 49A
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



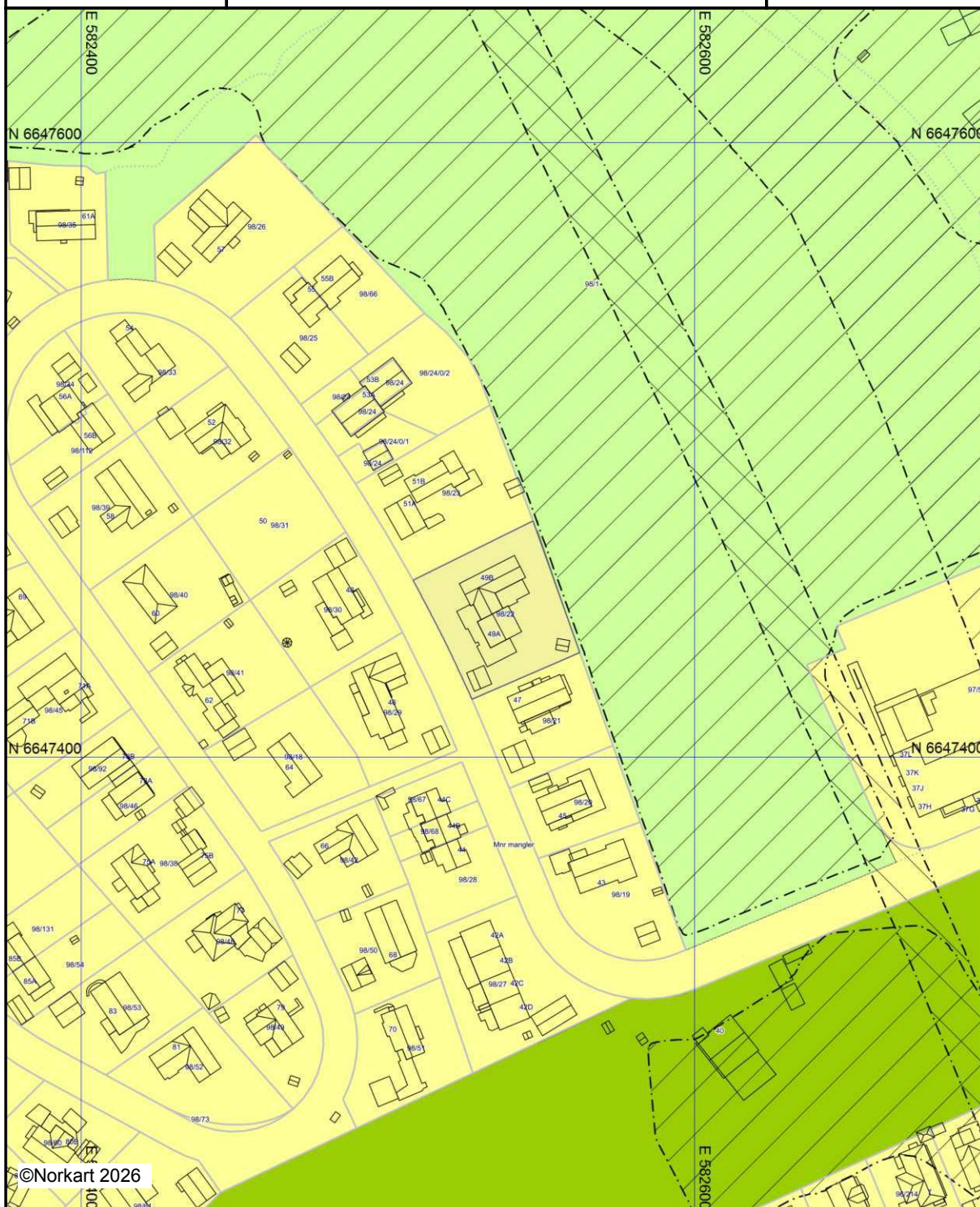
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/22/0/1
Adresse: Slalåmveien 49A
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:2000



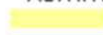
UTM-32



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.

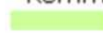
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	98	Bnr	22	Fnr	0	Snr	1
Adresse	Slalåmveien 49 A, 1350 LOMMEDALEN						

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					
		☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1967/401	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1982/1323	Endring bestående byggverk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1984/1337	Garasje/carport	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2023/7367	Slalåmveien 49 A - bruksendring av kjeller fra tileggsdel til hoveddel	☒	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.

401-67. TO/RO.
bilag 34.

Førstesekretær Jarle Gladsø,
vei 815, Krydsby,
1346 GJETTUM

Bygningssjef Olav Johnsen,
c/o Block Watne,
Brynsveien 136,
1346 GJETTUM

Gnr. 98, bnr. 1, parsell A 3, Krydsby.

En viser til brev av 14. mai d.å. fra firma G. Block Watne om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Til-stede ved befaringen:

Byggherren, førstesekretær Jarle Gladsø.

Bærum kommune, bygningsvesenet v/kontrollør T. Olsen.

Ved befaringen hadde en følgende å bemerke:

- ✓ 1. Nedløpsrørene fra takrennene må påsettes utspyler, ifr. byggeforskriftenes kap. 23 § 1.
- ✓ 2. Skjemategning in duplo av peisen må sendes bygningsvesenet, ifr. bygningslovens § 97.
- ✓ 3. Terrassedørene må stenges fra utsiden inntil terrassen er ferdig, ifr. bygningslovens § 100.
- ✓ 4. Forskriftmessig fyrromsdør med selvlukker må monteres, ifr. byggeforskriftenes kap. 29 § 2.
- ✓ 5. Friskluftventilen i fyrrommet må være 9" x 9", ifr. byggeforskriftenes kap. 29 § 2.
- ✓ 6. Det må tettes rundt rørgjennomganger i garasje, ifr. byggeforskriftenes kap. 36 § 3,2.
- ✓ 7. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger, ifr. bygningslovens § 97.
8. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, ifr. alminnelige approvasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum.
- ✓ 9. Ventilrister må innmonteres i grunnmuren, ifr. bygningslovens § 77.

11.10.68
L.O.

- ✓ 10. Det må tettes fra utsiden rundt kjellervinduer og ytterdører i grunnmuren, jfr. bygningslovens § 77.
- ✓ 11. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 19
- ✓ 12. Avklørselen med snuplass må planeres i henhold til pkt. 1 i alminnelige approbationsbetingelser for byggearbeider i Bærum.

Attest fra vannverket og feiermester foreligger ennå ikke.
Forannevnte mangler må være rettet og nevnte tegning sendt bygningsvesenet innen 30. sept. d.å.

For bygningssjefen

Guthora Johannesen
e.f.

Torstein Olsen



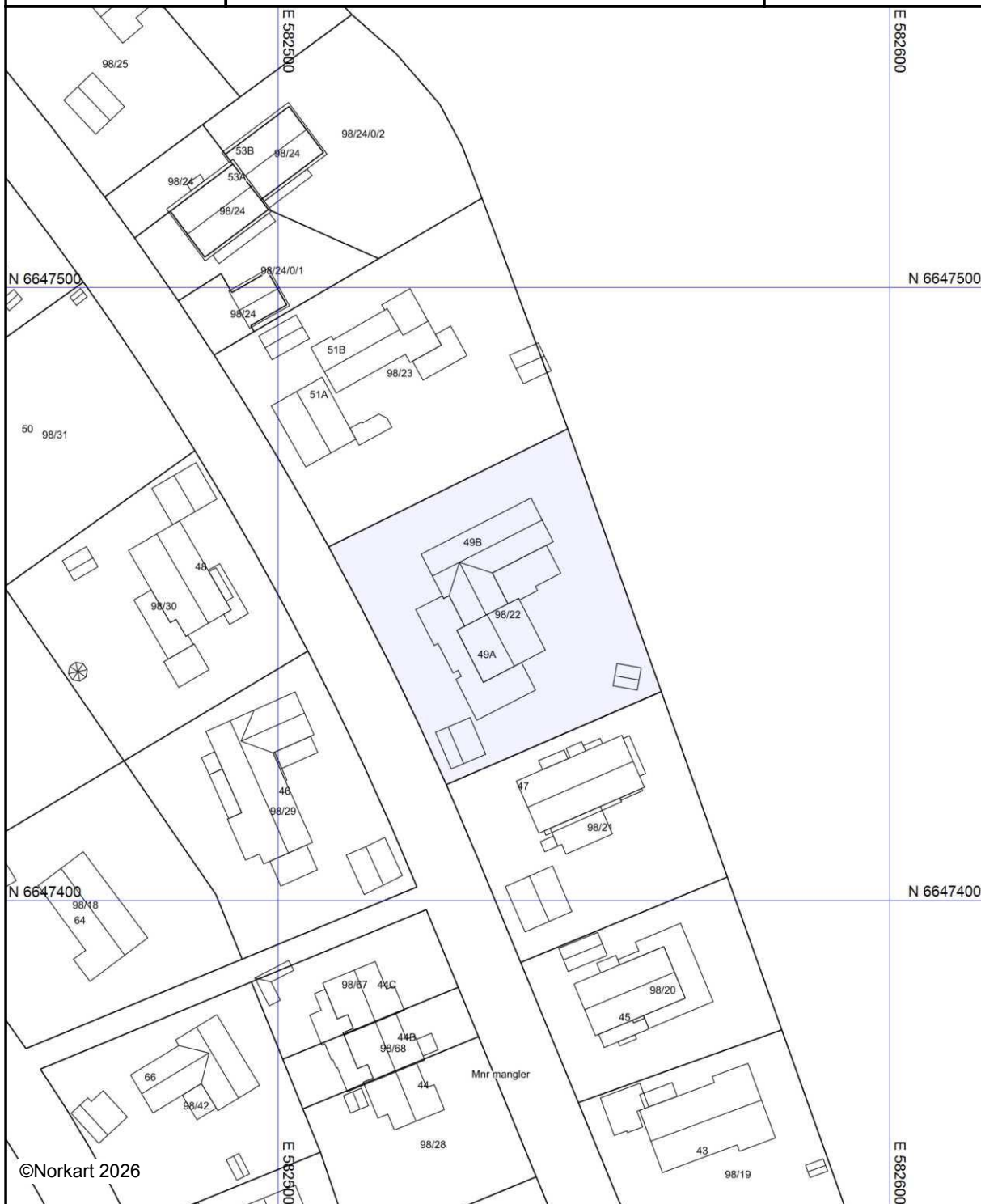
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 98/22/0/1
Adresse: Slalåmveien 49A
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

0512070009BK029780Z

Inger og Jarle Gladse
Slalåmyn. 49

1350 LOMMEDALEN

FERDIGATTEST

Jnr. 1337-84

Adresse SLALÅMYN. 49

Gnr: 98

Bnr: 22

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.4.1986

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Inger og Jarle Gladse

Anmelder: Thor H. Bjerke

Ansvarshavende: Jarle Gladse

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

Sandvika, 7.5.1986
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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



MIKAEL LILLEVOLD
Hoff terrasse 9
0275 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
23/7367 - 26/570/KIS

Dato:
02.01.2026

Adresse - Tiltak: Slalåmveien 49 A - bruksendring av kjeller fra tileggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr: 98/22
Tiltakshaver: Daniel Herman Moen Bjørklund
Ansvarlig søker: MIKAEL LILLEVOLD

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan jplD 25/215575 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Jarle Gladse
Slalåmveien 49

1350 LOMMEDALEN

Thor H. Bjerke
Nordliveien 29

1320 STABEKK

FERDIGATTEST

Jnr. 1323-82

Adresse SLALÅMVEIEN 49

Gnr: 98

Bnr: 22

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. mai 1986

Arbeidets art: TILBYGG AV ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

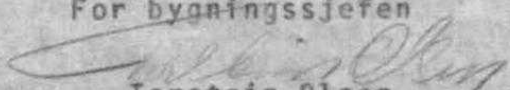
Byggherre: Jarle Gladse

Anmelder: Thor H. Bjerke

Ansvarshavende: Thor H. Bjerke

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

Sandvika, 12.5.86
For bygningssjefen


Torstein Olsen
e.f

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Slalåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 195,60 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 301,18 kr
Sum	17 273,10 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%	174 m2	39.80	1/1	0 %	6 925,46 kr	4 039,82 kr
Avløp etter areal	15%	174 m2	45.26	1/1	0 %	7 875,94 kr	4 594,30 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	20 630,59 kr	12 034,56 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Slalåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

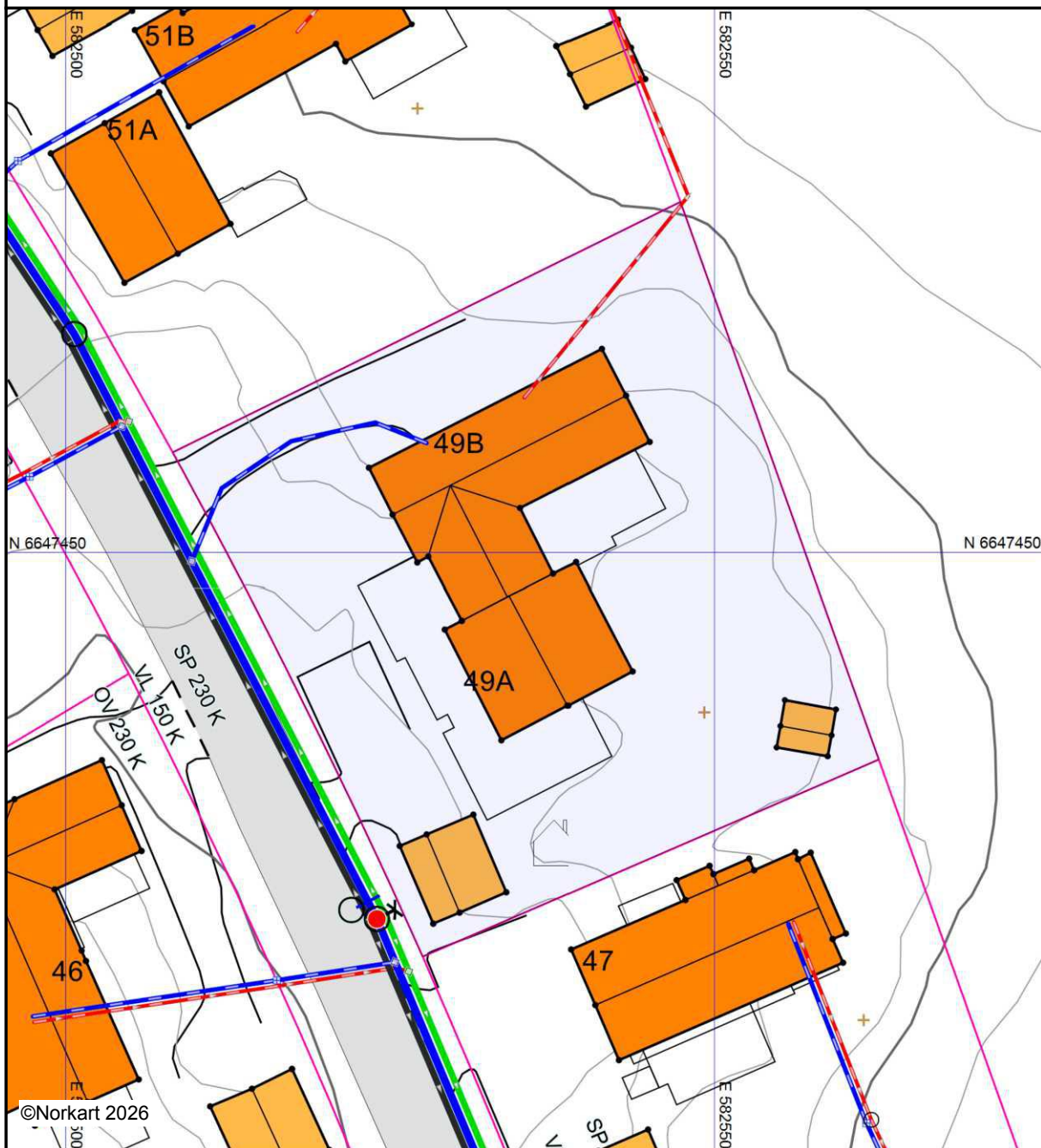
Eiendom: 98/22/0/1
Adresse: Slalåmveien 49A
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

[illegible]



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Slalåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90110569 (Avgiftsadresse: Slalåmveien 49 A)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	11.04.2023	26.07.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

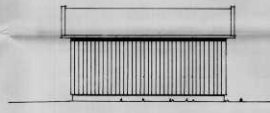
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



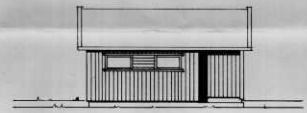
FASADE SYD



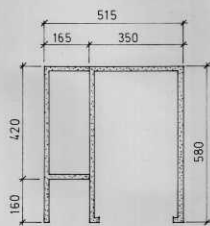
FASADE VEST



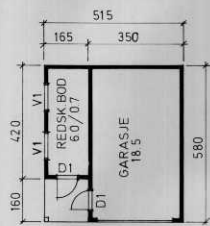
FASADE NORD



FASADE ØST

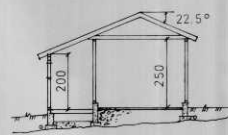


FUNDAMENTPLAN



PLAN

V1 = 100x50 cm
D1 = 80x210 cm

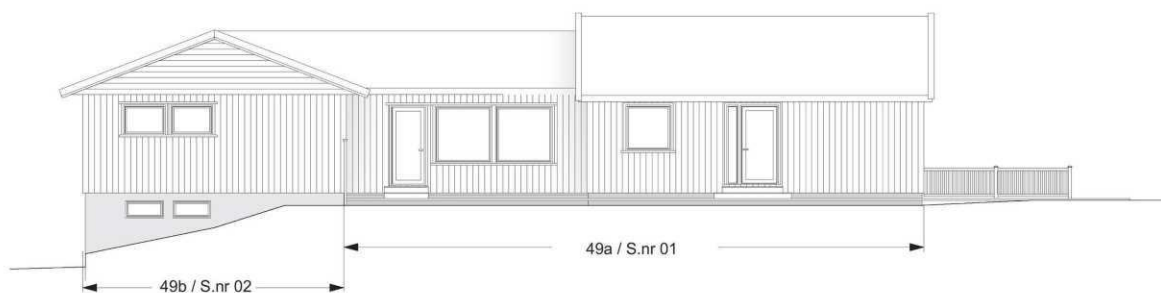


SNITT

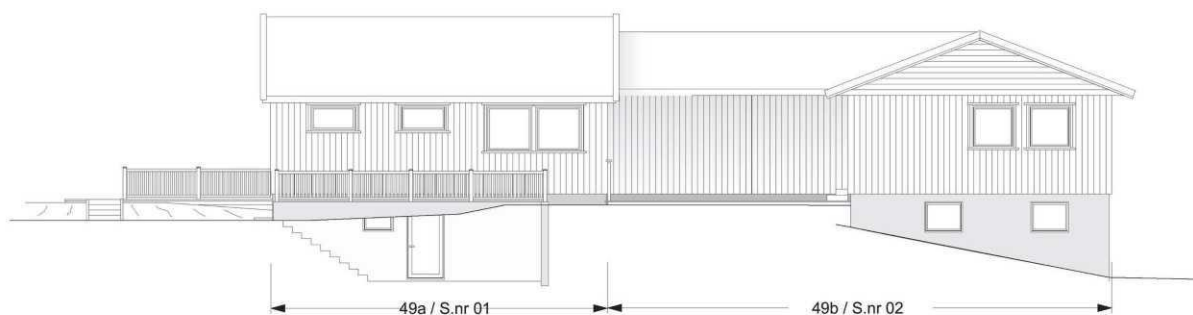


BARNBYGGERAD
1337-84
Dato 3.10.84
Husnr 16 OKT 1984

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TEGNING NR 1	
21.09.84	TS		1:100	Erstatning for	Erstattet av
GARASJE FOR INGER OG JARLE GLADSØ, SLALÅMVEIEN 49				PLANER, SNITT, FASADER	
Hvervanning		Beregning		THOR H. BJERKE	



Eksisterende - Fasade Vest

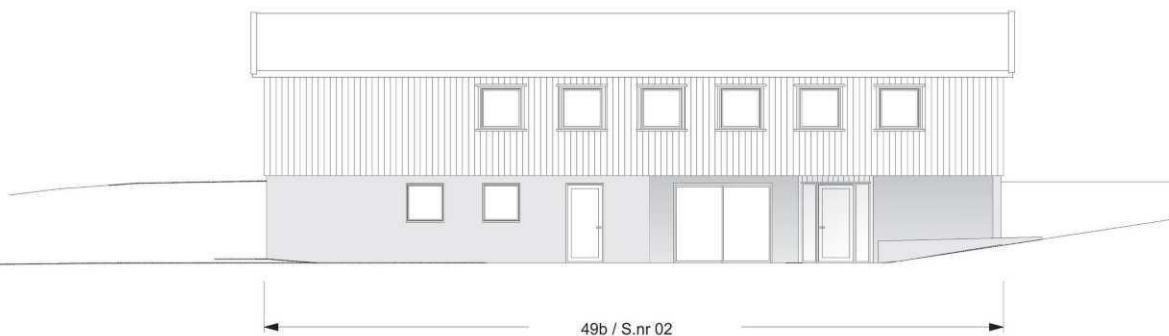


Eksisterende - Fasade øst

Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Fasade eksisterende -øst og vest	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Stålåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm

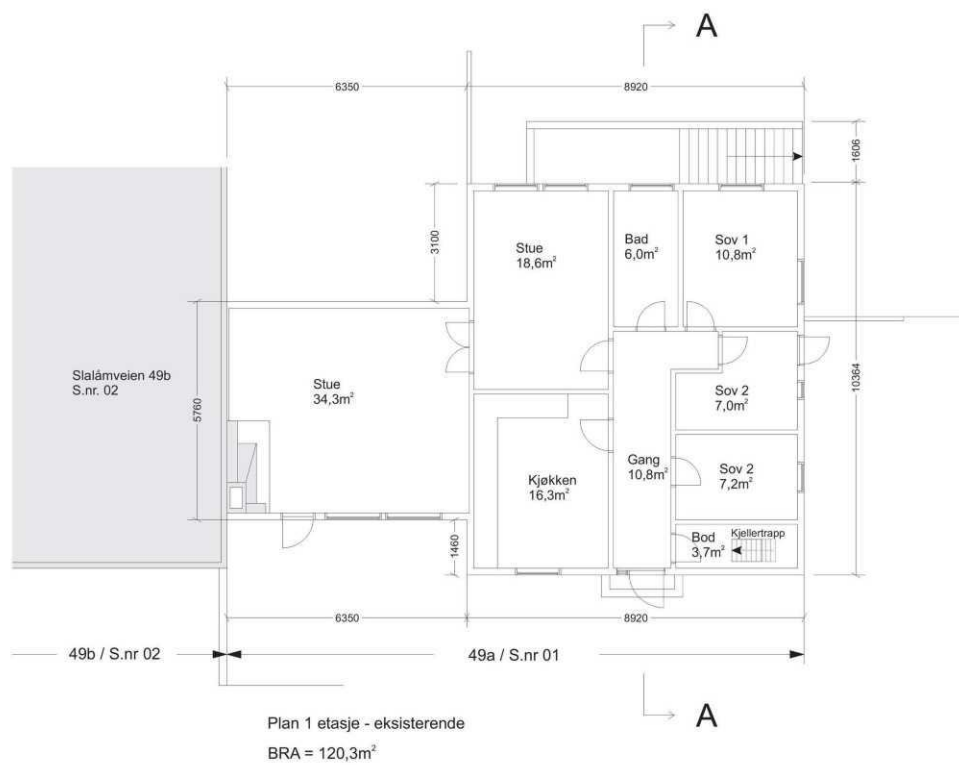


Eksisterende - Fasade Sør

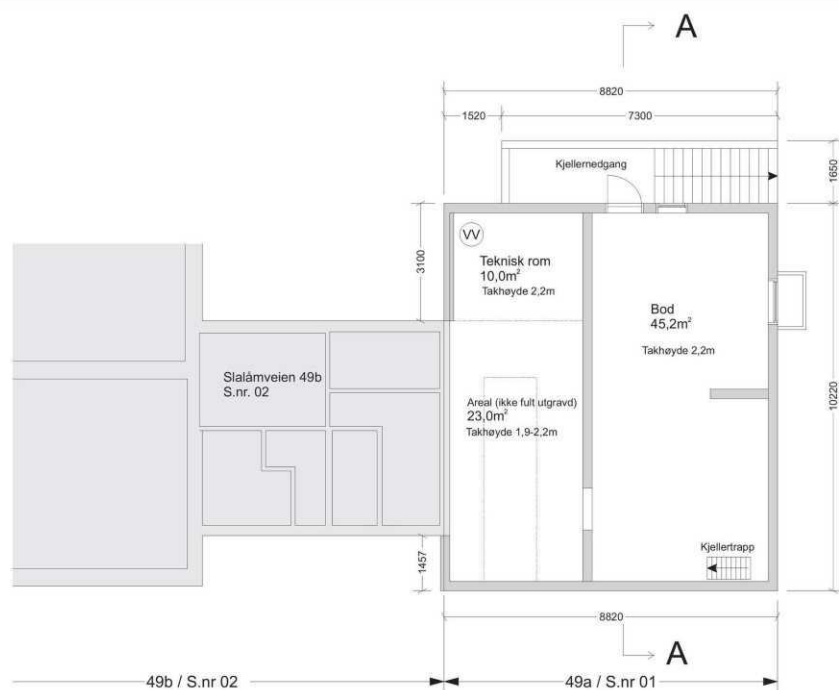


Fasade Nord - eksisterende

Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Fasade eksisternde - nord og sør	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Stålåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm

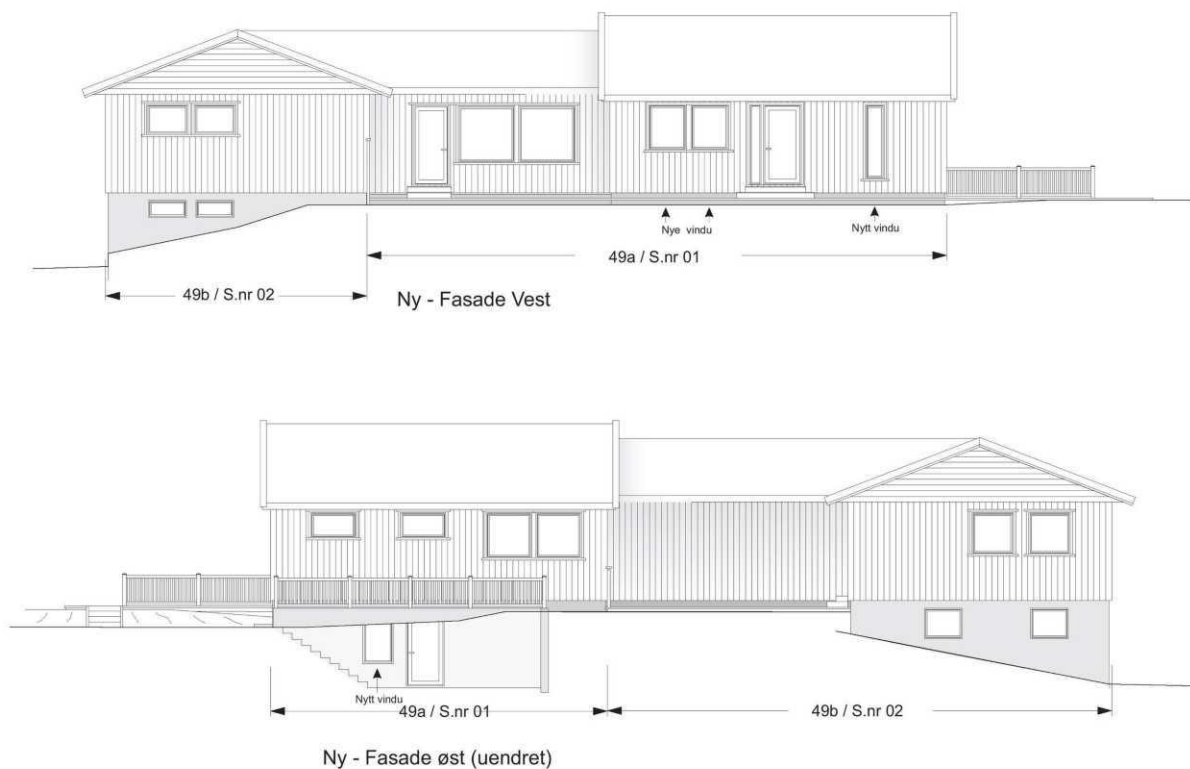


Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Plan 1 etasje eksisterende	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf. +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Slalåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01	Målestokk : 1 : 100	Måleenhet: mm

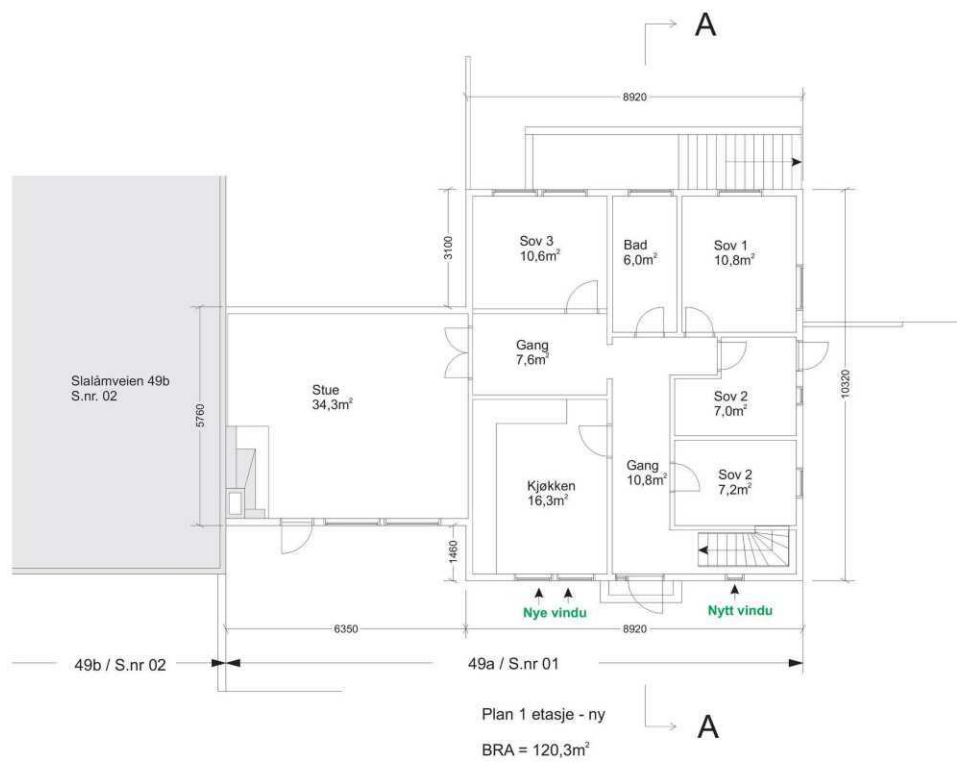


Plan Kjeller - eksisterende

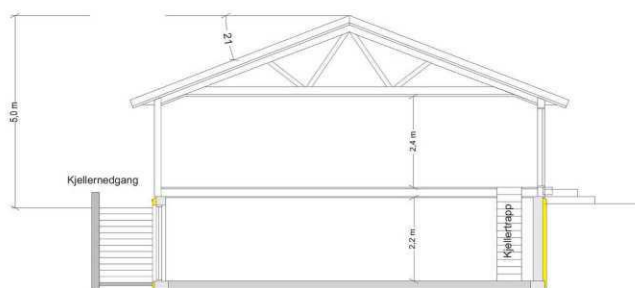
Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Plan kjeller eksisterende	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Stalåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm



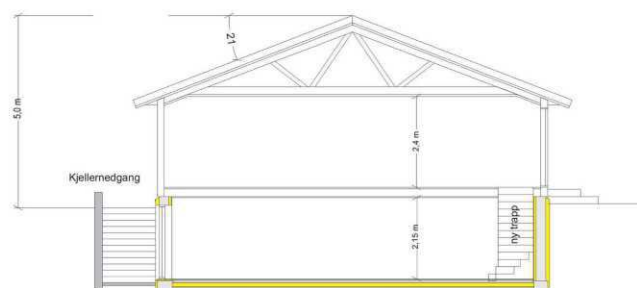
Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Fasade ny -øst og vest	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Stålåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm



Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Plan 1 etasje eksisterende	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Slalåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm

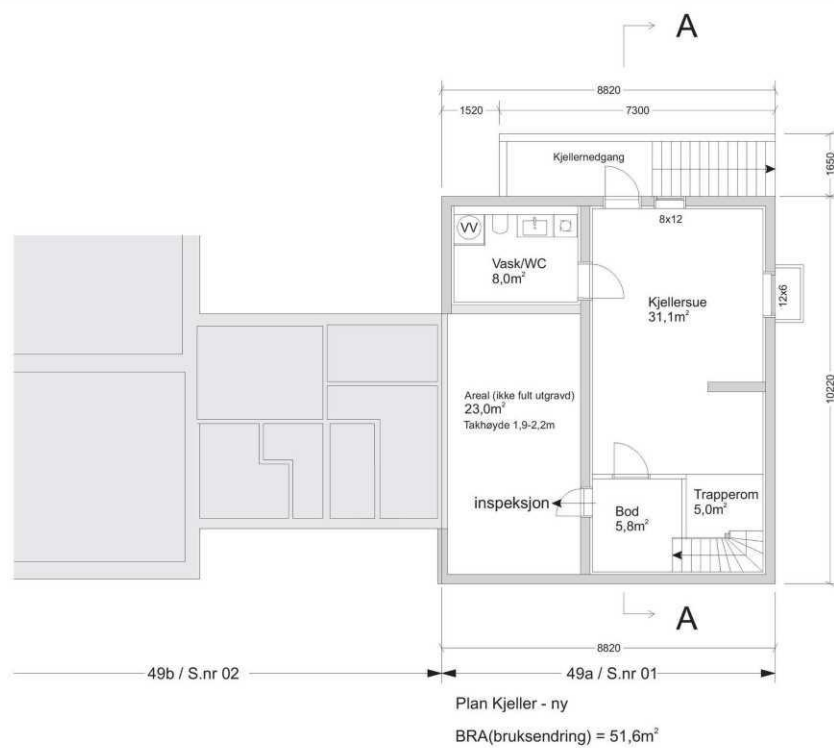


Snitt A-A -eksisterende



Snitt A-A -Ny

Prosjekt : Bruksendering-kjeller	Tegningene gjelder : Snitt A-A - ny og eksisterende	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf. +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Slalåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01	Målestokk : 1 : 100	Måleenhet: mm



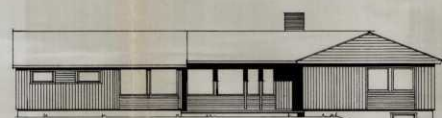
Prosjekt : Bruksendring-kjeller	Tegningene gjelder : Plan kjeller eksisterende	Tegnet av: Mikael Lillevold Hoff Terrasse 9 0275 Oslo Tlf: +047 90976165	Dato: 19.03.2023
Tiltakshaver : Daniel H. Bjørklund	Prosjekt adresse : Stålåmveien 49b 1350 Lommedalen, Bærum Kommune G.nr.: 98 B.nr.:22 Snr.01		Målestokk : 1 : 100
			Måleenhet: mm



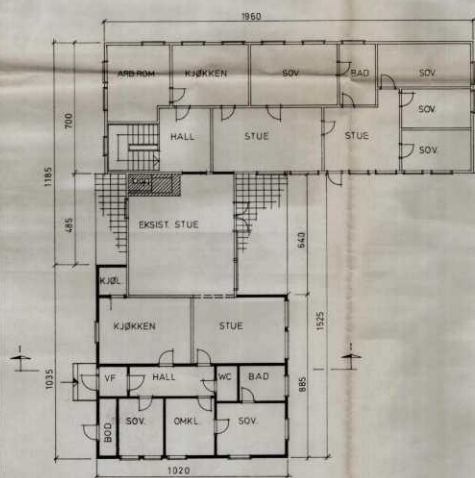
FASADE SYD



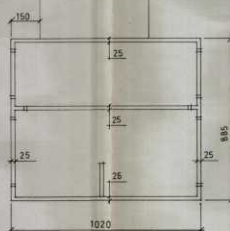
FASADE VEST



FASADE ØST



PLAN



FUNDAMENTPLAN



FASADE NORD

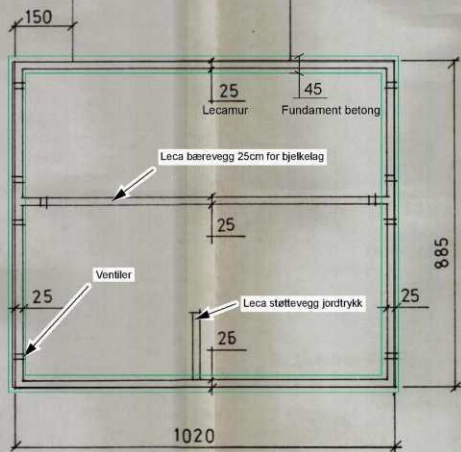


SNITT I-I

1323 - 82
7 JUL 1983

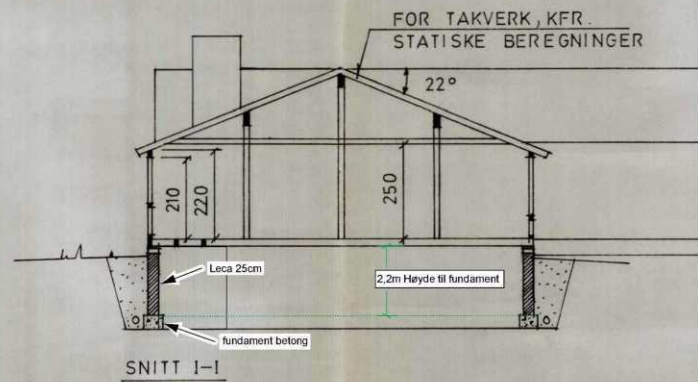
REVIDERT GARASJE / INNV. PLANLØSNING	25.06.83	1/16
TILBYGG FOR		
INGER OG JARLE GLADSG		
SLÅMØVN 49		
PLANER, SNITT, FASADER		

EKSIST. BYGG



FUNDAMENTPLAN

FASADE NORD



SNITT I-I

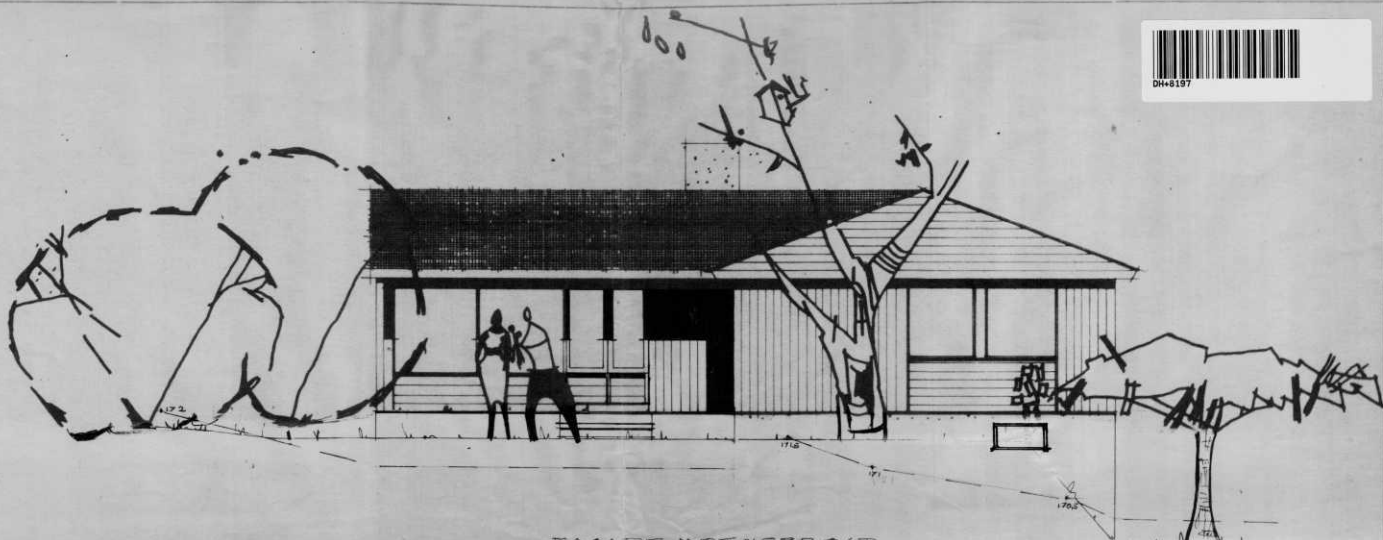
REVIDERT GARASJE / INNV. P.

TILBYGG FOR

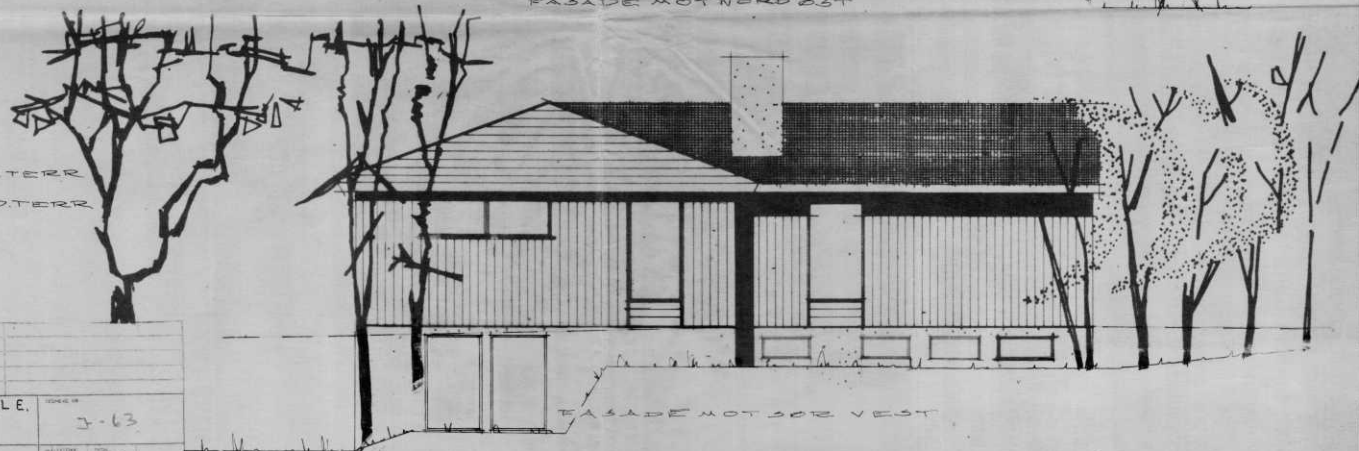
INGER OG JARLE GLAD

SLALÅMVN. 49

PLANER, SNITT, FASA



FASADE MOT NORD ØST

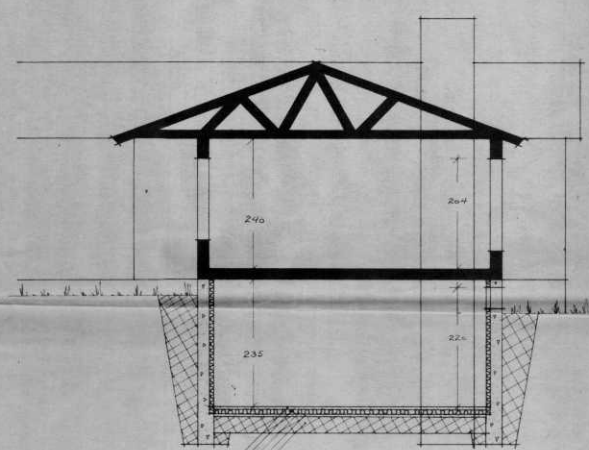
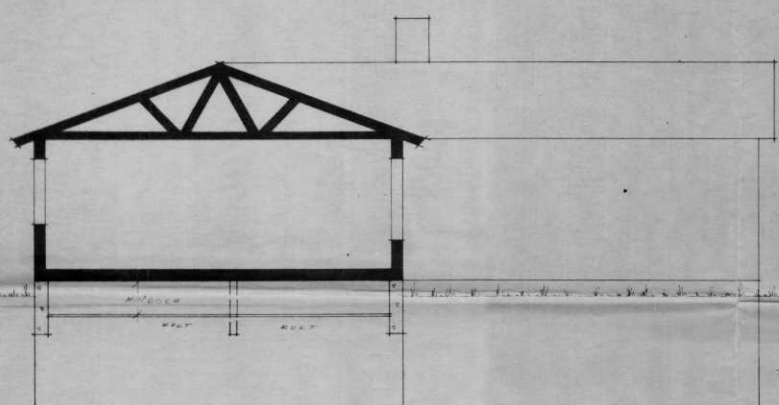


FASADE MOT SØR VEST

REV. 10.3.67.	
GLADSØE JARLE.	3-63
BÆRUM	
G.BLOCK	
WATNE	
TELEFON 84 080 - KLEPP	
Tegningen må iøvrigt ikke eller delvis kopieres eller benyttes ved utstilling av skildrer som G. Block Wang ikke medretter i.	

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 401-167
Blag nr. 29
Prosjekt nr. 11-100-1007

BLOCK 174 + m / ing. underetage

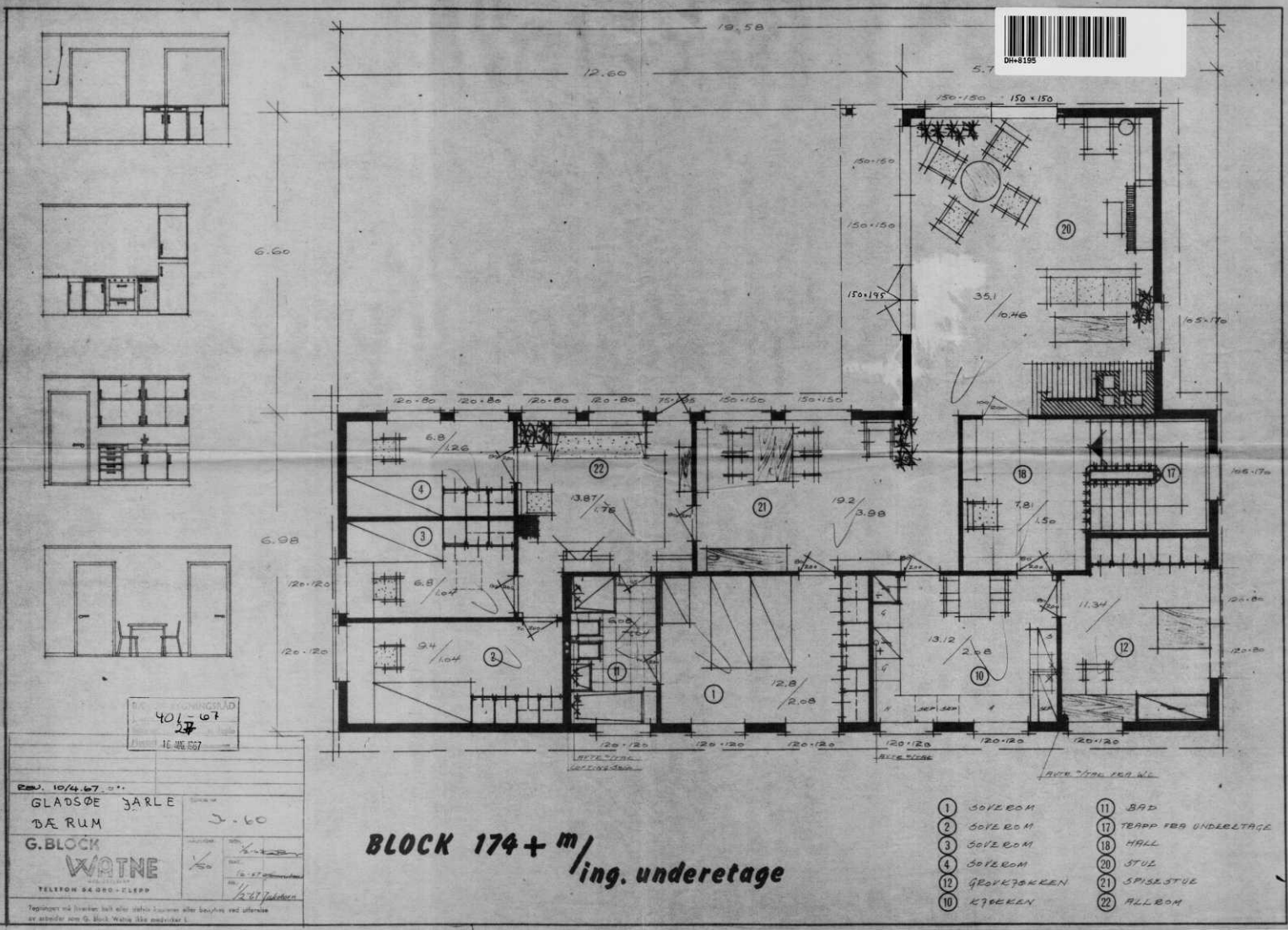


2.00 M. LÅNGD
1.20 M. BRED
1.50 M. HØI
1.50 M. BRED
1.50 M. HØI

BÆRUM STYREKOMITÉ
J. nr. 401-67
Bilag nr. 28
Høstet 1967

BLOCK 174+

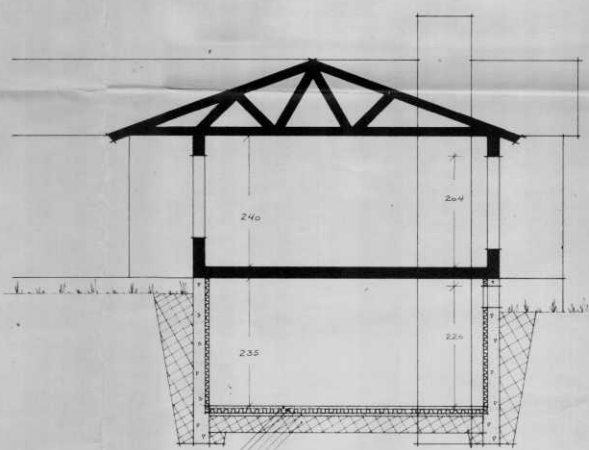
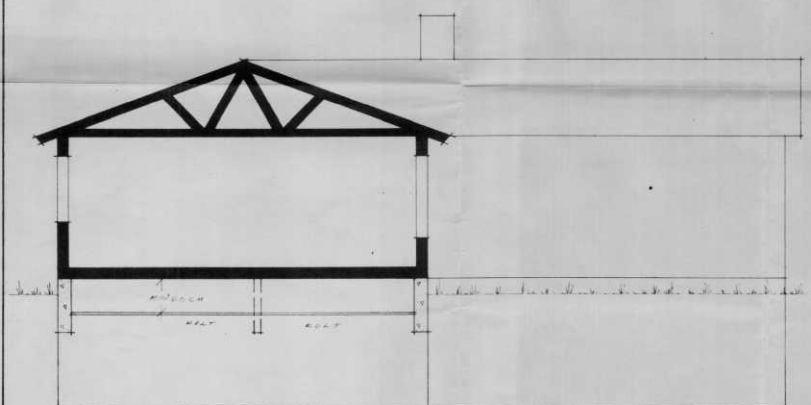
Rev. 10.8.67.		Saksbehandler	
GLADSØE JARLE.		J-62	
BÆRUM		HÅNDTAKET	
G.BLOCK		1/50	
WATNE		TELEFON 84 080 - KLEPP	
Tegningen må forklares helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet uten G. Block Watne A/S medtryk.			



BLOCK 174 + m/ing. underetage

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1 SOFEBOM | 11 BAD |
| 2 SOFEBOM | 17 TRAPP TIL UNDERETAGE |
| 3 SOFEBOM | 18 HALL |
| 4 SOFEBOM | 20 STUE |
| 10 KØBEN | 21 SPISESTUE |
| | 22 ALLEBOM |

REV. 10/4.67	
GLADSØE JARLE	
DÆRUM	
G. BLOCH	
WATNE	
TELEFON 84 080 - 4188	
Tegningen er foretaget i henhold til de tekniske bestemmelser og standarder for bygningens konstruktion og udførelse.	

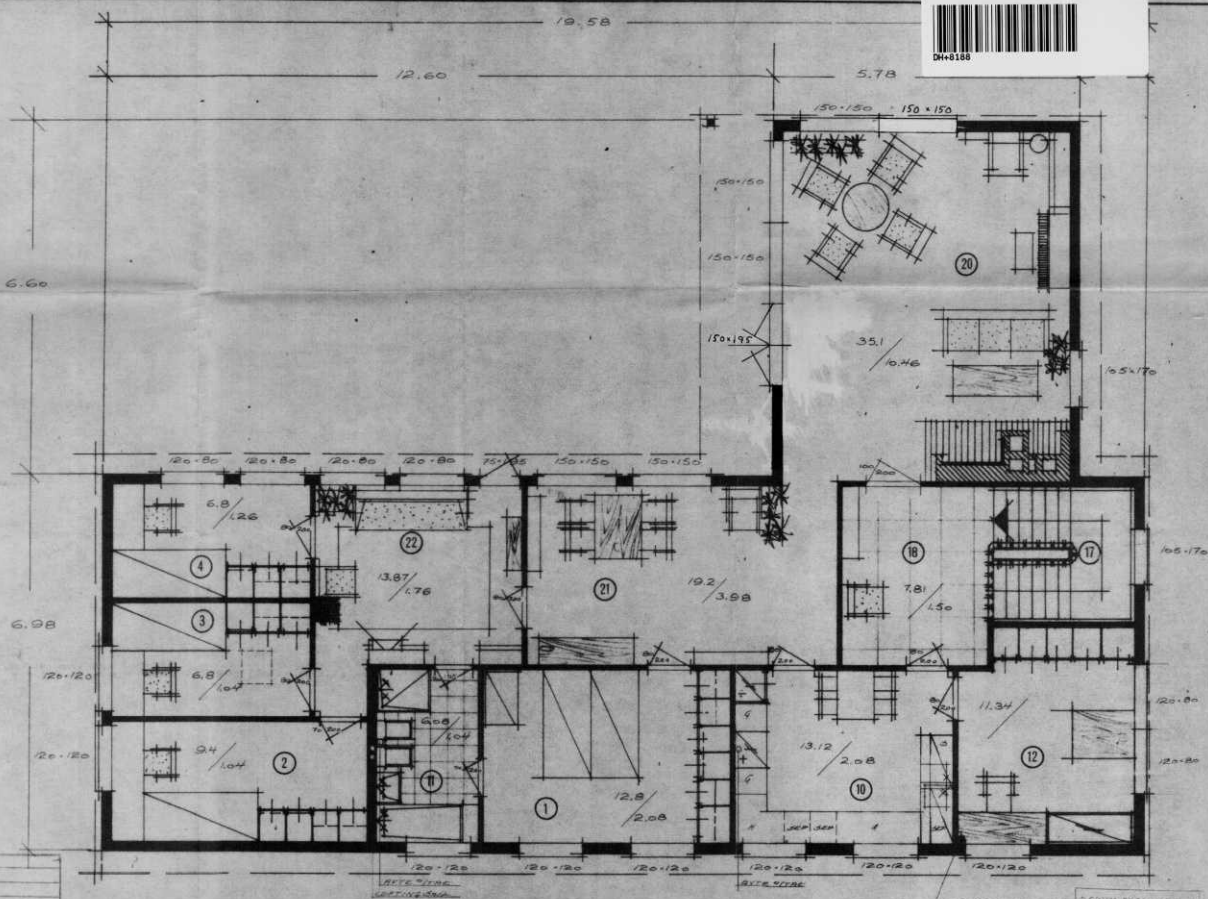


2.50 M. LINGSTEN
2.50 M. LINGSTEN
2.50 M. LINGSTEN
2.50 M. LINGSTEN
2.50 M. LINGSTEN

BLOCK 174+

ÅRUM EIGNINGSKAD
1. nr. 401-67
Bilag nr. 16
Platte 7

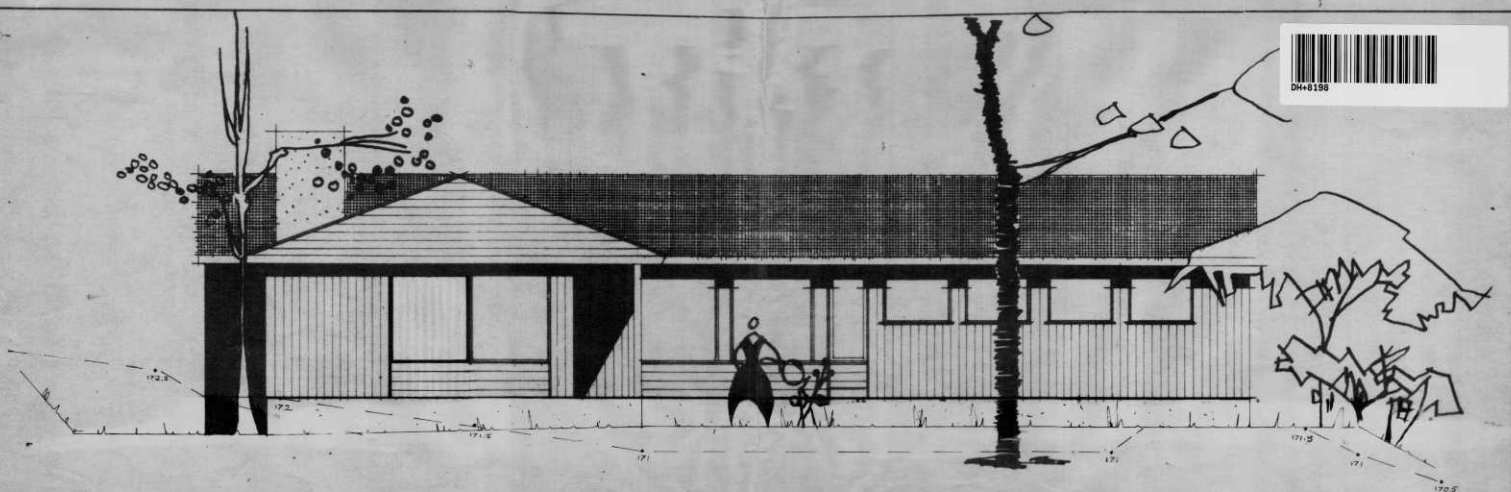
Zeu. 10.9.67.		TEGNING NR.	
GLADSØE JARLE.		3-62	
BÆRUM			
G.BLOCK			
WATNE			
TELEFON 22 020 - KLEPP			
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.			



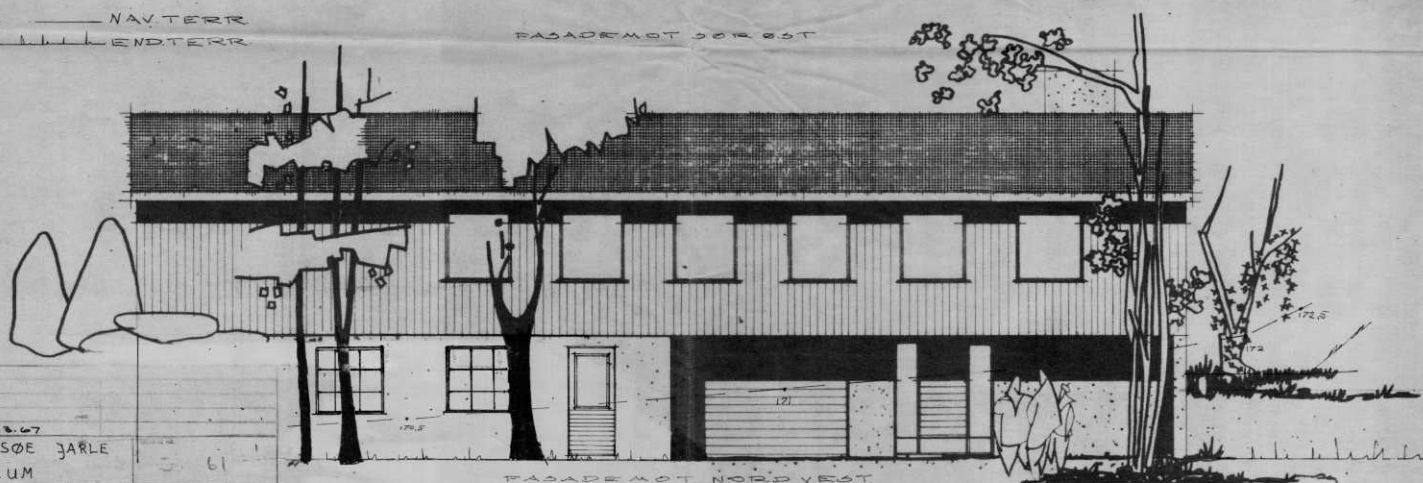
BLOCK 174 + m/
ing. underetage

- | | | | |
|----|-------------|----|----------------------|
| 1 | GOVERN | 11 | SAD |
| 2 | GOVERN | 17 | TEAPP FEA UNDERSTAGE |
| 3 | GOVERN | 18 | HALL |
| 4 | GOVERN | 20 | STUE |
| 12 | GROFGEKOKEN | 21 | SPISSTUE |
| 10 | K7BEKEN | 22 | ALLEON |
- Page no. 14
 Date 14.06.17
 Page 14

Rev. 10/4-67-01		GIBBES 10	
GLADSPER FARLE		2.60	
DÆRUM			
G. BLOCH			
WATNE		X/0	
HED. JULESTAD		10/4-67	
TELEFON 84 980-41550		10/4-67	
Tegningene må forklares hvis alle Julekugler alle bærer og utformet se nedenfor som G. Bloch Watne alle produksjoner i			



FASADENOT 30R 05T

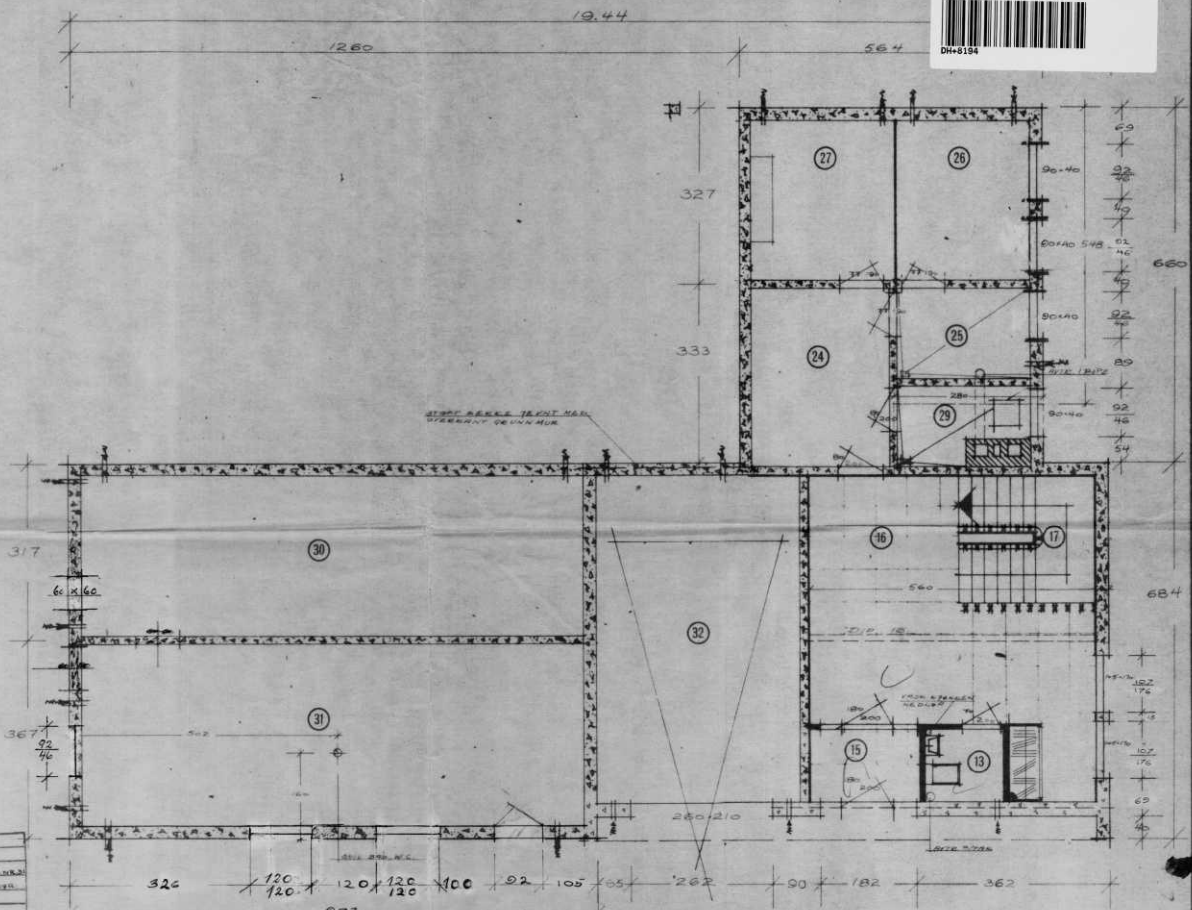


FASADE MOT NÖRDEVEST

BLOCK 174 + m

ing. underetage

REV. 10.6.67			
GLADSØE JARLE			
BÆRUM			
G.B.L.			
WATNE			
TELEFON 68 50 - KLEPP			
Tegninger og beskrivelser skal sendes til: Kartografisk eller kartografisk og teknisk og sendes til: G. B. L. Watne eller sendes til:			

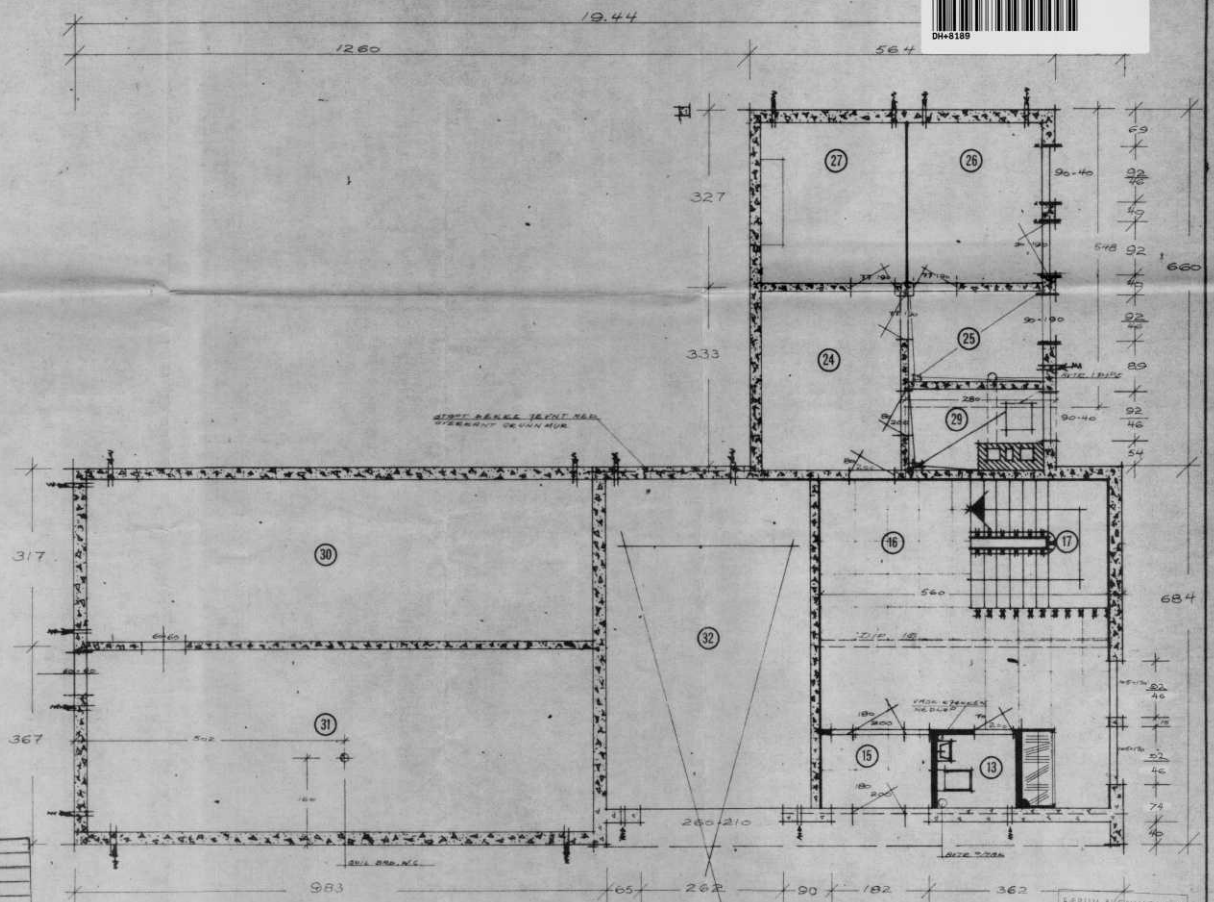


401-67
26
16. AUG. 1957

REKTORET, BERGSKOLEN, BERGSKOLEN, BERGSKOLEN	
194 67	
GLADSDØE JARLE	7-64
BERUM	
G.BLOCK	
WATNE	
TELEFON 24 000 - 01000	
Tegningen er trykket på alle deler kopieret eller brukt, skal ved utlevering av skolebøker og G. Block Watne Åke medbringe i.	

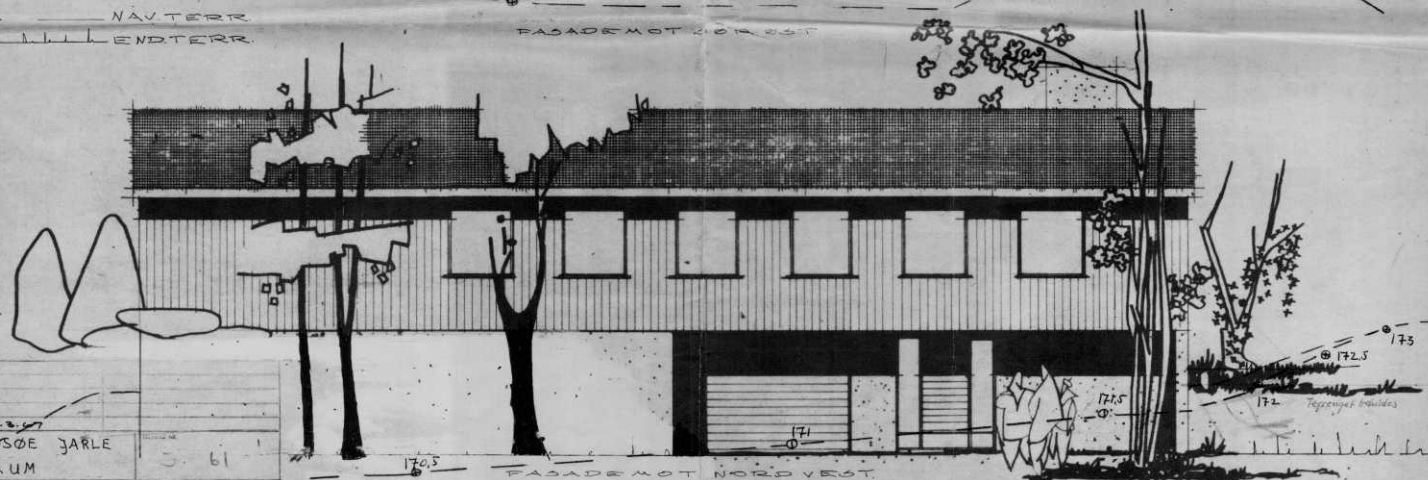
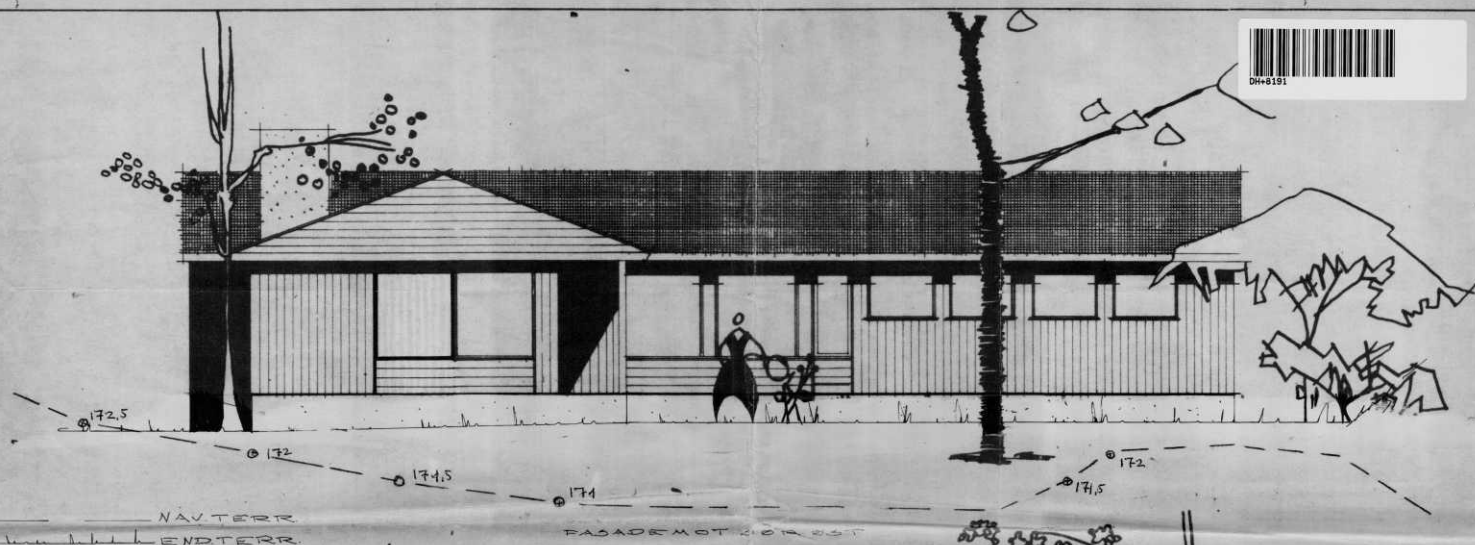
BLOCK 174+^m/ing. underetage

- | | | | |
|----|------------------|----|-------------|
| 13 | K.C. | 26 | KATRED |
| 15 | K.F. | 27 | KATRED |
| 16 | HALL | 28 | FV. RØD |
| 17 | TRAPPEN STUEPLAN | 29 | FV. RØD |
| 24 | | 30 | ALLE UTGANG |
| 25 | | 31 | ALLE UTGANG |
| 26 | VASKEROM | 32 | GARAGE |



22. 1946 GLADSOPE JARLE BERUM G. BLOCK		Handed in 7-64
WATNE HOSKEDALE TELEFON KARD - KLEPP		ALLERST. 1000 TRAC. 12-47 100 257 Vedtalen
Tegning med trykknapp eller delfor tegninger eller beskrivelser og adresser av personer som G. Block Walter ikke endrøktet i.		

BLOCK 174 + ^m/_{ing. under etage}

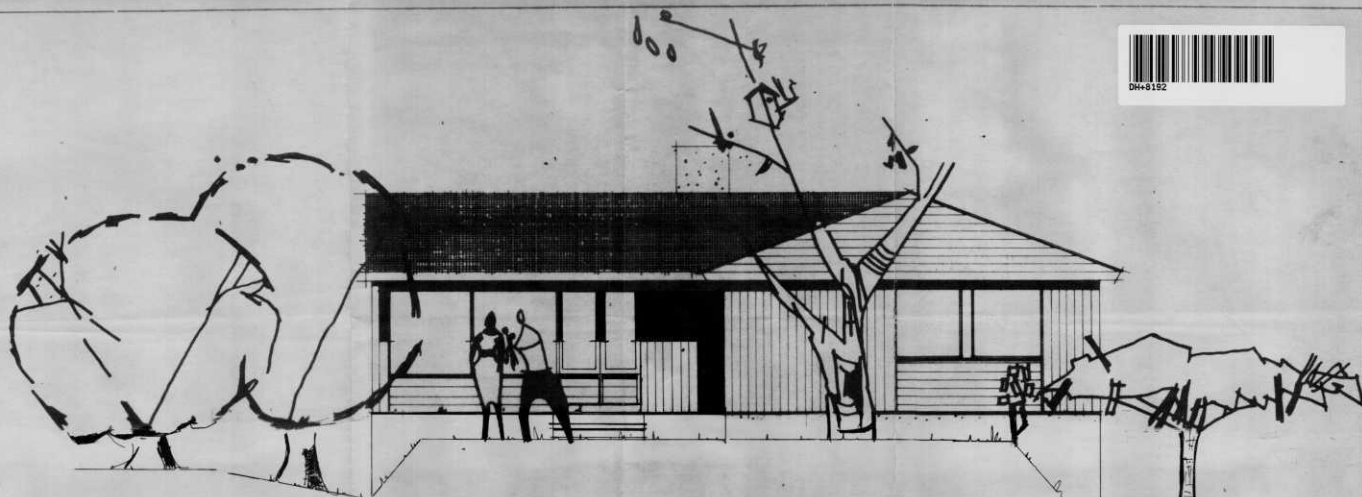


BLOCK 174+m

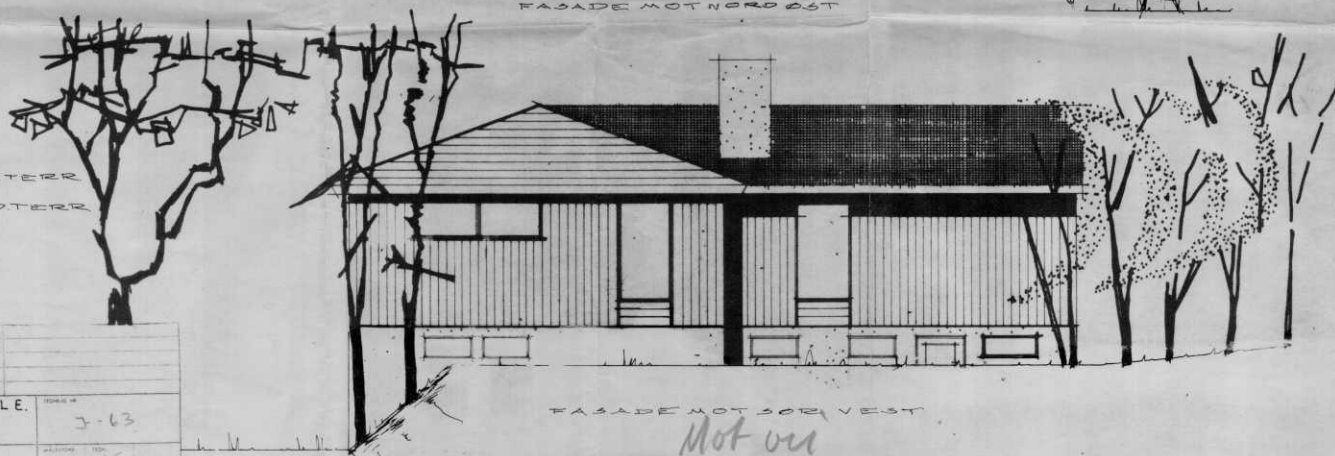
ing. underetage

PROJ. 10.2.67	GLÆSSØE JARLE	5.61
170	WOTNE	1/51
TELEFON 84000-4123		
Tegningen til konstruktion skal altid afleveres sammen med byggeskeden ved aflevering af projekter til G. Blach, Wotne A/S og arkitekt.		

BRUM BYGNINGSRÅD
S. nr. 401-67
17
14.11.67



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT SØR VEST

REV. 10.3.67	
GLADSØE JARLE.	
BÆRUM	
G.BLOCK	
WATNE	
TELEFON 44 000 - KLIPP	
Tegningen er beregnet på 1/100. Skalaen er 1:100. Tegningen er beregnet på 1/100. Skalaen er 1:100.	

BLOCK 174+^m/_{ing. underetage}

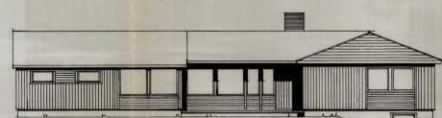
BÆRUM BYGGERI - KAT
1. etage 401-67
2. etage 18
Måsstokk 1:100



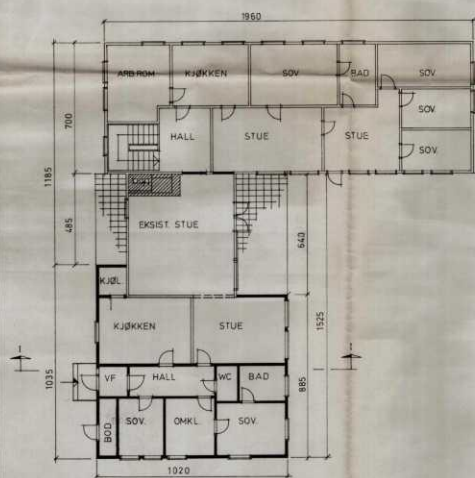
FASADE SYD



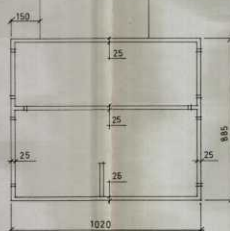
FASADE VEST



FASADE ØST



PLAN



FUNDAMENTPLAN



FASADE NORD



SNITT I-I

1323 - 82
7 JUL 1983

REVIDERT GARASJE / INNV. PLANLØSNING	25.06.83	1/16
TILBYGG FOR		
INGER OG JARLE GLADSG		
SLÅMØVN 49		
PLANER, SNITT, FASADER		

Dbnr. 5747
den 24/8 1968
Utfylles i tre eksemplarer

ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 98 br.nr. X 22 parsell nr.Adresse Naddende 131 B

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Dato den 30/8 19....

Eiers egenhendige underskrift.

JARLE GLAD DSØ

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den 19....

ERKLÆRING

E1
DAGBOKFØRT

22. MAR 85 09246

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

«Undertegnede eier/~~fester~~ av gnr. 98 bnr. 22 av
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/~~fester~~ at det for den
/det GARRASJE BYGG
som Bærum bygningsråd i møte 24.10.84
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, om-
legging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover
det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av
Bærum bygningsråd.»

Jarle Gladstø
(Underskrift)

JARLE GLADSTØ

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling
om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
advokat

Begjæring om tinglysing DAGBOKFØRT
av oppdeling i eierseksjoner

18.NOV.86 034874

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

HERREDISSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Trygve Merckoll & Co. v/adv. Else-Marie Merckoll	Rosenkrantzgt.22, Oslo 1	422720

1. Eiendom	Gnr. 98	Bnr. 22	Fnr.	Kommune Bærum
2. Hjemmels- haver	Navn Jarle Gladsø			Fødselsnummer 160924 [REDACTED]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

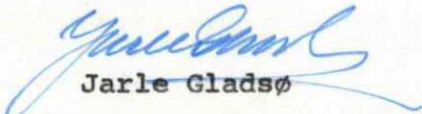
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	216/530	49A	21				41			
2	B	214/530	49B	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

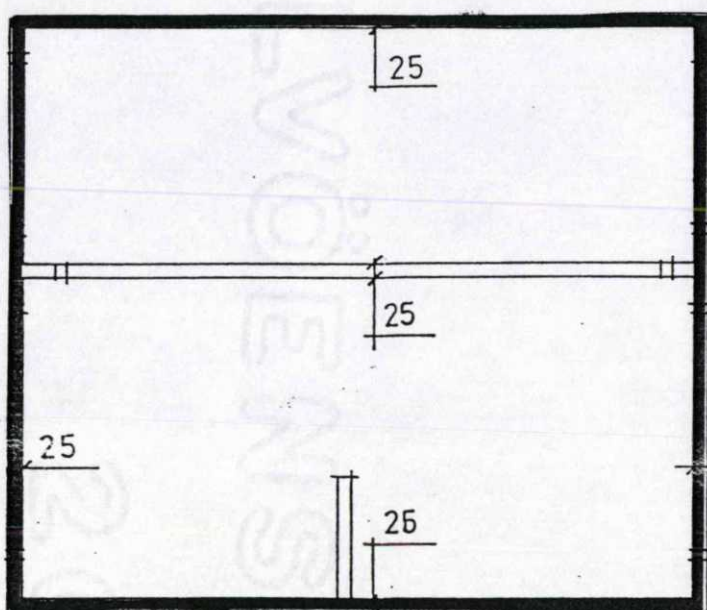
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: **Slalomveien**

7. Supplerende tekst

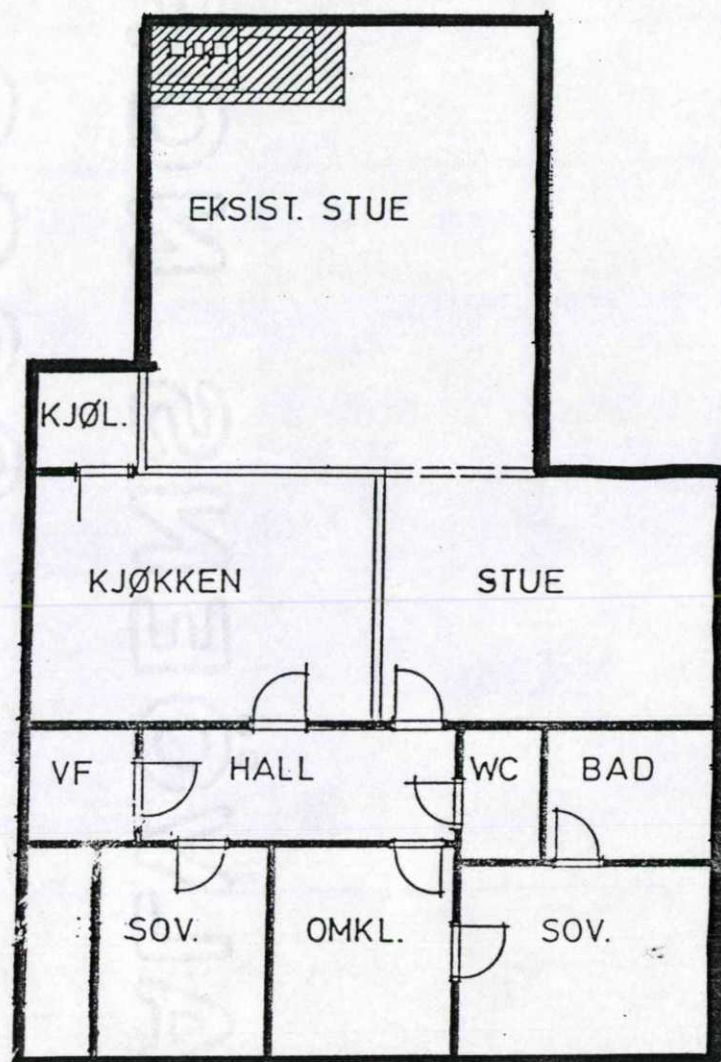
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
15/10-86	 Jarle Gladsø	
Sted		
Bærum		

Tinglysingsstempel

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
advokat



Seksjon nr. 1
Fundamentplan

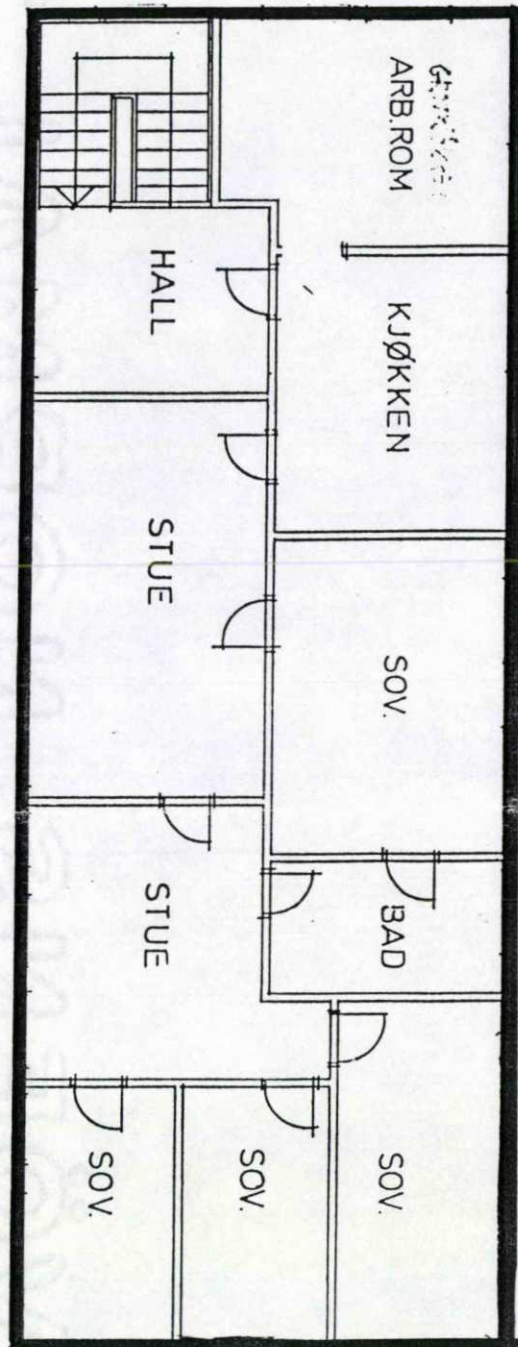


Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
advokat

Seksjon nr. 1

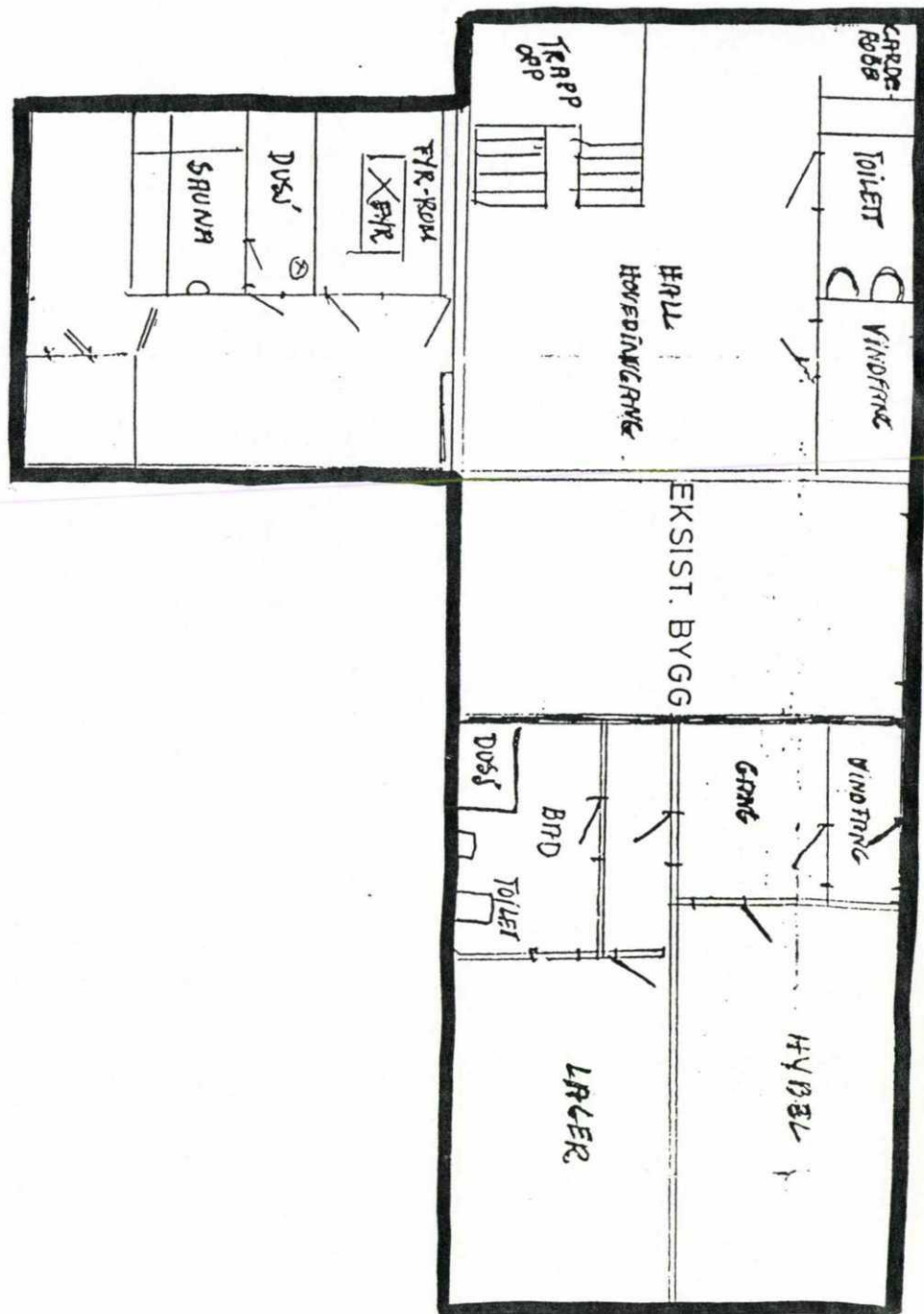
1.etg.

Tu



Seksjon nr. 2
1.etg

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
advokat



Seksjon nr. 2
Fundamentplan

AVTALE OM EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL UTEAREAL OG FREMTIDIG SEKSJONERING

1. Parter

Mellom eierne av seksjonene på eiendommen:

Gnr. 98 bnr. 22 i Bærum kommune

bestående av:

- **Seksjon 1 – Slalåmveien 49A**
- **Seksjon 2 – Slalåmveien 49B**

inngås følgende avtale.

2. Bakgrunn

Eiendommen er bebygd med en tomannsbolig som er seksjonert i to eierseksjoner.

Bygningen er seksjonert, men utearealene er ikke seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

Partene ønsker gjennom denne avtalen å etablere en varig og bindende ordning for disponering, bruk og vedlikehold av utearealene på eiendommen, samt å legge til rette for at samme arealfordeling skal kunne legges til grunn ved en eventuell fremtidig seksjonering av utearealene.

3. Vedlegg

Følgende vedlegg inngår som en integrert del av avtalen:

Vedlegg 1 – Situasjonsplan datert 31.03.2022

På situasjonsplanen er utearealene markert som:

- «Seksjon A»
- «Seksjon B»

Situasjonsplanen viser den avtalte fordelingen av utearealene mellom seksjonene.

4. Fordeling av uteareal

Eier av **Seksjon 1 – Slalåmveien 49A** gis eksklusiv og varig bruksrett til hele det utearealet som på vedlegg 1 er markert som «**Seksjon A**».

Eier av **Seksjon 2 – Slalåmveien 49B** gis eksklusiv og varig bruksrett til hele det utearealet som på vedlegg 1 er markert som «**Seksjon B**».

Ingen del av de arealene som er omfattet av denne avtalen skal anses som felles uteareal mellom seksjonene.

DB

MS

De angitte grensene på kartet skal legges til grunn for partenes rettigheter og plikter, selv om grensene ikke er særskilt oppmålt eller senere skulle vise mindre arealmessige avvik.

5. Innholdet i bruksretten

Den eksklusive bruksretten omfatter rett til å disponere, benytte og vedlikeholde det aktuelle arealet som blant annet:

- hageareal,
- terrasse- og uteoppholdsareal,
- parkeringsareal,
- adkomstareal,
- beplantning,
- boder, levegger og øvrige mindre tiltak som er søknadsfrie eller lovlig etablert.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sitt tildelte uteareal og kan ikke hindres i slik bruk av den andre seksjonseieren.

Bruken skal utøves innenfor gjeldende lover, forskrifter og offentlige tillatelser.

6. Vedlikehold og teknisk infrastruktur

Hver seksjonseier har fullt ansvar for drift, vedlikehold, utskifting og eventuelle kostnader knyttet til det utearealet som vedkommende disponerer eksklusivt etter denne avtalen.

Dette omfatter blant annet:

- plen, vegetasjon og beplantning,
- gjerder, levegger og støttemurer,
- terrasser, trapper og gangarealer,
- parkeringsarealer,
- overvannshåndtering på eget areal,
- øvrige innretninger og anlegg som utelukkende betjener den aktuelle seksjonen.

Felles teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som betjener begge seksjoner skal anses som felles, uavhengig av hvor på eiendommen infrastrukturen er plassert.

Dette gjelder blant annet:

- vannledninger,
- avløpsledninger,
- overvanns- og drensledninger,
- stikkledninger,
- kabelanlegg,
- elektriske forsyningsanlegg,
- andre tekniske installasjoner som betjener begge seksjoner.

Kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og nødvendig oppgradering av slik felles teknisk infrastruktur fordeles likt mellom seksjonene med 50 % på hver seksjon, med mindre annet skriftlig avtales.

Begge seksjonseiere skal gi nødvendig adkomst til eget uteareal dersom dette er nødvendig for kontroll, vedlikehold, reparasjon eller utskifting av felles teknisk infrastruktur.

Infrastruktur som kun betjener én seksjon

Tekniske installasjoner, ledninger og anlegg som kun betjener én seksjon er den aktuelle seksjonseiers fulle ansvar, både med hensyn til drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og kostnader.

Dette gjelder uavhengig av hvor på eiendommen anlegget eller installasjonen fysisk er plassert.

Den aktuelle seksjonseieren skal ha nødvendig adkomstrett til å inspisere, vedlikeholde, reparere eller skifte ut slike installasjoner, forutsatt at arbeidene gjennomføres på en måte som medfører minst mulig ulempe for den andre seksjonseieren og at berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand uten ugrunnet opphold.

6.1 Gjensidig adkomst for vedlikehold

Partene plikter å gi hverandre nødvendig adgang over eget uteareal når dette er påkrevd for drift, kontroll, vedlikehold, reparasjon eller utskifting av ledninger, tekniske installasjoner eller annen infrastruktur som den andre seksjonseieren har ansvar for eller rettigheter til etter denne avtalen.

DB

NS

Arbeidene skal varsles på forhånd i rimelig tid, med mindre det foreligger akutte forhold som gjør umiddelbar adgang nødvendig.

Etter avsluttet arbeid skal berørte områder tilbakeføres til samme standard som før arbeidene ble påbegynt.

7. Fremtidig seksjonering

Partene er enige om at den arealfordelingen som følger av denne avtalen og vedlegg 1 skal legges til grunn ved enhver fremtidig seksjonering av utearealene som tilleggsdeler til seksjonene.

Dersom utearealene senere seksjonerer, skal:

- arealet markert «**Seksjon A**» tilordnes Seksjon 1 – Slalåmveien 49A,
- arealet markert «**Seksjon B**» tilordnes Seksjon 2 – Slalåmveien 49B.

Partene forplikter seg til å medvirke til en slik fremtidig seksjonering og skal ikke uten saklig grunn motsette seg at den gjennomføres i samsvar med denne avtalen.

Ingen av partene kan ensidig kreve en annen fordeling enn den som fremgår av vedlegg 1 uten skriftlig samtykke fra den andre seksjonseieren.

8. Bindende virkning og rettsetterfølgere

Denne avtalen etablerer varige rettigheter og forpliktelser knyttet til seksjonene og eiendommen.

Avtalen skal være bindende for:

- nåværende seksjonseiere,
- fremtidige seksjonseiere,
- arvinger,
- gave- og rettsetterfølgere,
- enhver som senere erverver rettigheter i seksjonene.

Ved salg eller annen overdragelse av en seksjon trer ny eier automatisk inn i samtlige rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.

9. Endring av avtalen

Endringer i denne avtalen krever skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere.

Endringer som påvirker arealfordelingen skal fremgå av oppdatert kartvedlegg signert av begge parter.

10. Tinglysing

DB

168

Partene samtykker til at denne avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr. 98 bnr. 22 i Bærum kommune.

Formålet med tinglysing er å sikre avtalen rettsvern og gjøre den bindende for fremtidige eiere og rettighetshavere.

Kostnader ved eventuell tinglysing deles likt mellom seksjonene dersom partene ikke avtaler noe annet.

11. Tvister

Tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen skal søkes løst i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres tvisten etter norsk rett med **Ringerike, Asker og Bærum tingrett** som verneting.

12. Underskrifter

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted: Kommunedalen

Dato: 06/09 - 2026

Eier av Seksjon 1 – Slalåmveien 49A

Navn: DANIEL H M BJØRKLUND

Signatur: Daniel H M Bjørklund

Eier av Seksjon 2 – Slalåmveien 49B

Navn: Mathias Sørst

Signatur: Mathias Sørst

DB

MS



Eiendom: 98/22/0/2
 Adresse: Slalåmveien 49B
 Utskriftsdato: 31.03.2022
 Målestokk: 1:500

UTM-32



115



Adresse

Slålåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN

Dato for energimerking

19.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-356440

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

16165794

Gårdsnummer

98

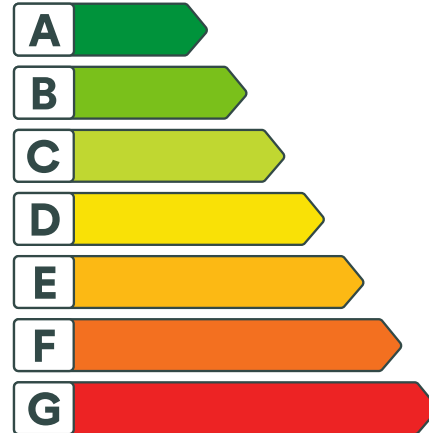
Bruksnummer

22

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

228,82



Slålåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN

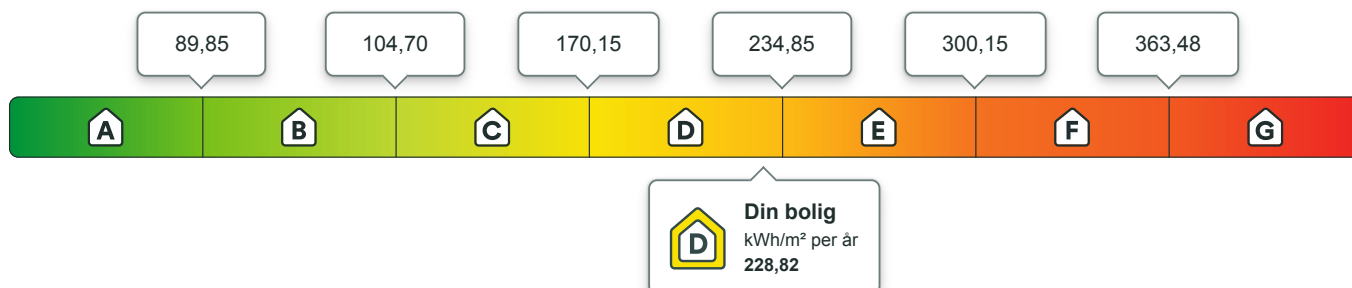


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
37 482,77

kWh/m² per år
227,17

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Slålåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Slålåmveien 49A, 1350 LOMMEDALEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolere loftsluke

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

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 vegg.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: 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 13: 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 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: 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. Kjøøl - 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

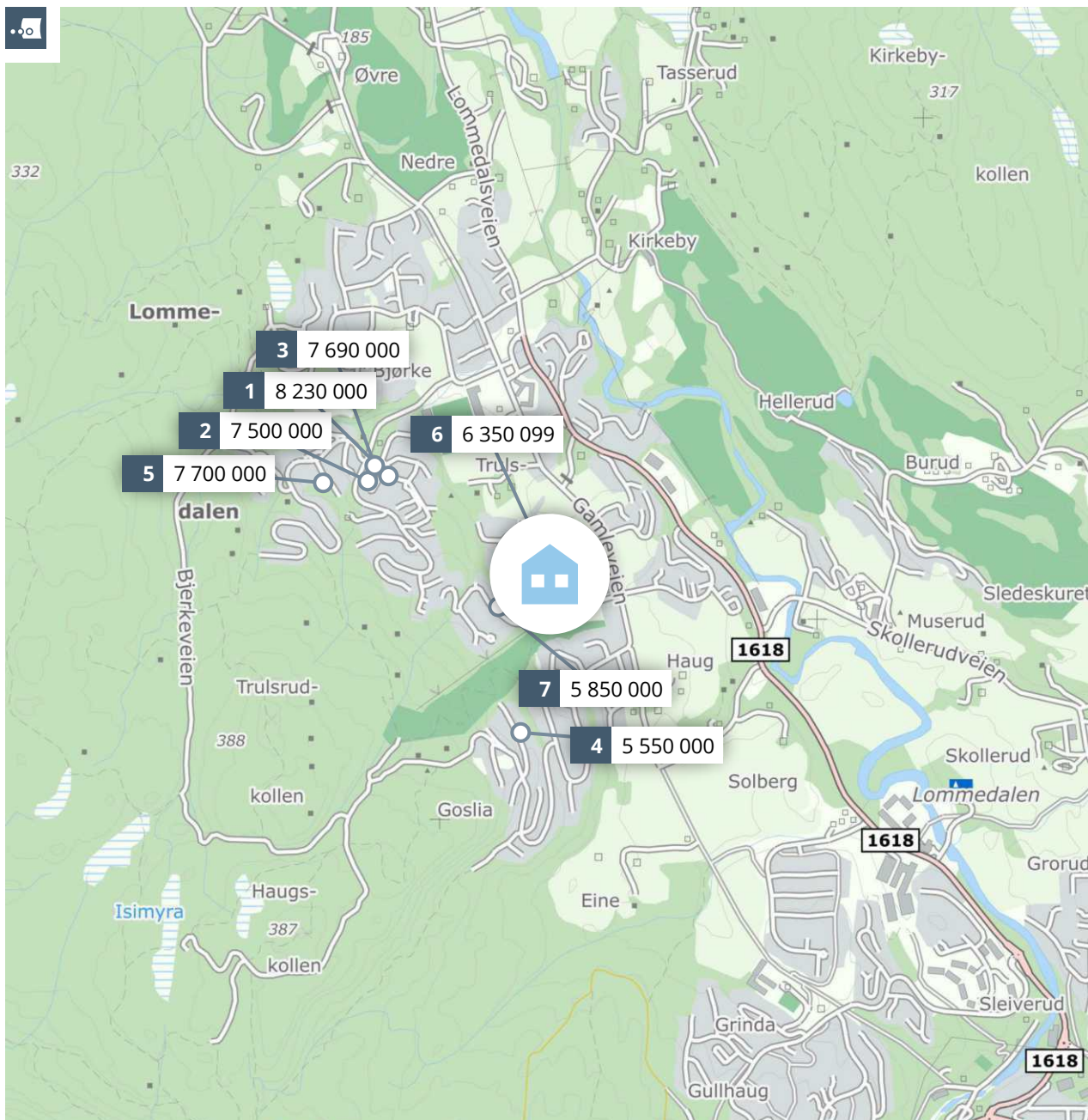
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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.



Meglers verdivurdering **SLALÅMVEIEN 49 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige 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: Stian L. Eriksen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Slalåmveien 49 A, 1350 LOMMEDALEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 98 BNR 22 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Lommedalen 03

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	47 904
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	25 m²	- m²	120 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Emilie Haugs vei 33 174 m² 2002 413 m² 4 sov	18.06.2024	8 500 000	8 230 000	0	8 230 000	47 299
2 Emilie Haugs vei 11 138 m² 2003 372 m² 4 sov	20.09.2021	7 250 000	7 500 000	0	7 500 000	54 348
3 Emilie Haugs vei 1 137 m² 2003 475 m² 4 sov	23.03.2022	7 900 000	7 690 000	0	7 690 000	56 131
4 Nedre Goslia 19 125 m² 1995 572 m² 4 sov	04.06.2018	5 600 000	5 550 000	0	5 550 000	44 400
5 Speidersletta 13 167 m² 2002 459 m² 4 sov	03.06.2024	7 990 000	7 700 000	0	7 700 000	46 108
6 Slalåmveien 53 B 219 m² 1974 915 m² 3 sov	22.09.2025	6 590 000	6 350 099	0	6 350 099	28 996
7 Slalåmveien 85 A 146 m² 1973 792 m² 3 sov	08.06.2026	5 950 000	5 850 000	0	5 850 000	40 068

Boligen ligger i et veietablert og barnevennlig område i Lommedalen, omkranset av flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her har du kort vei til skole, barnehage, dagligvarehandel og kollektivtransport, samtidig som skiløyper, alpinanlegg, golfbaner, idrettsanlegg og turstier finnes like i nærheten. Området er kjent for sitt gode nærmiljø og kombinerer naturskjønne omgivelser med en praktisk og aktiv familiehverdag.

- Høydepunkter:
- Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
 - 4 soverom på hovedplanet
 - Nyetablert kjellerstue og vaskerom (2026)
 - Godkjente bruksendringer med ferdigattest



- Eiendommen er opplyst redrenert i 2019
- Stor terrasse-/plattingløsning på ca. 120 kvm
- Opparbeidet og stor hage med gode solforhold
- Garasje og romslig gårdsplass med parkering for flere biler
- Store deler av røropplegget er fornyet med rør-i-rør-system
- Ny strømkabel til garasjen for enkel etablering av elbillader

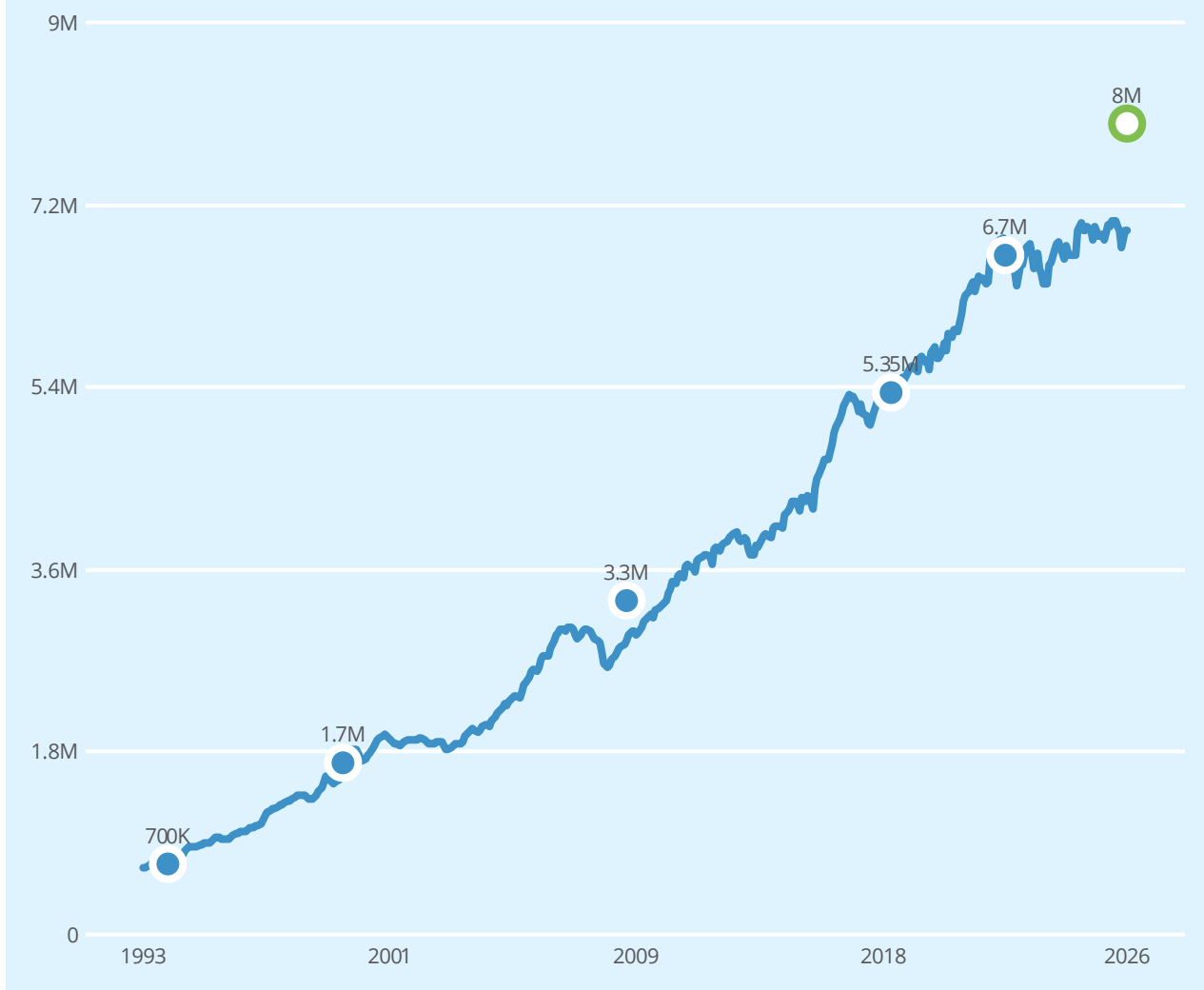
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

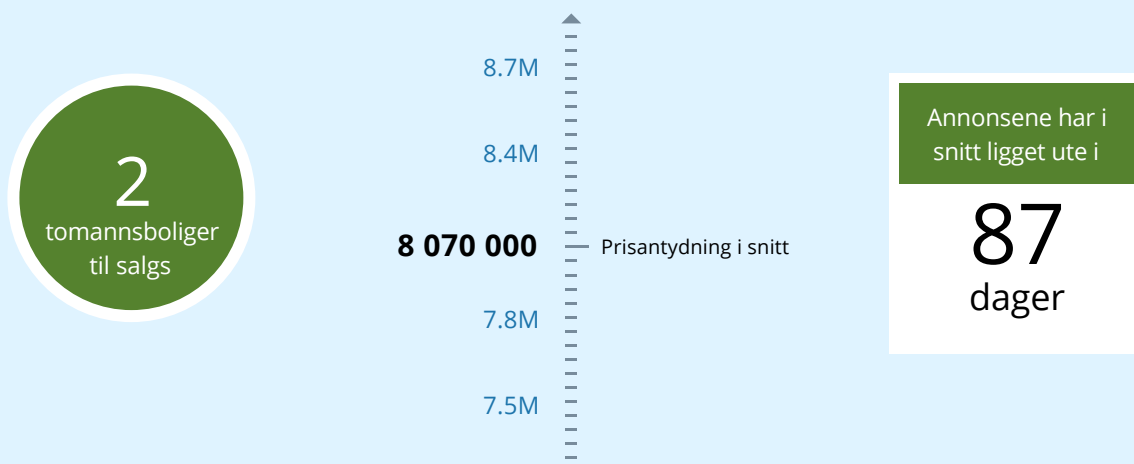
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.07.2022	15.07.2022	27.09.2022	6 490 000	6 700 000	0	6 700 000	3
11.08.2018	27.08.2018	12.11.2018	5 500 000	5 350 000	0	5 350 000	
05.09.2008	21.08.2009	04.11.2009	3 400 000	3 300 000	-	3 300 000	
08.12.1999		08.12.1999	-	1 700 000	-	1 700 000	
22.12.1993		22.12.1993	-	700 000	-	700 000	

3

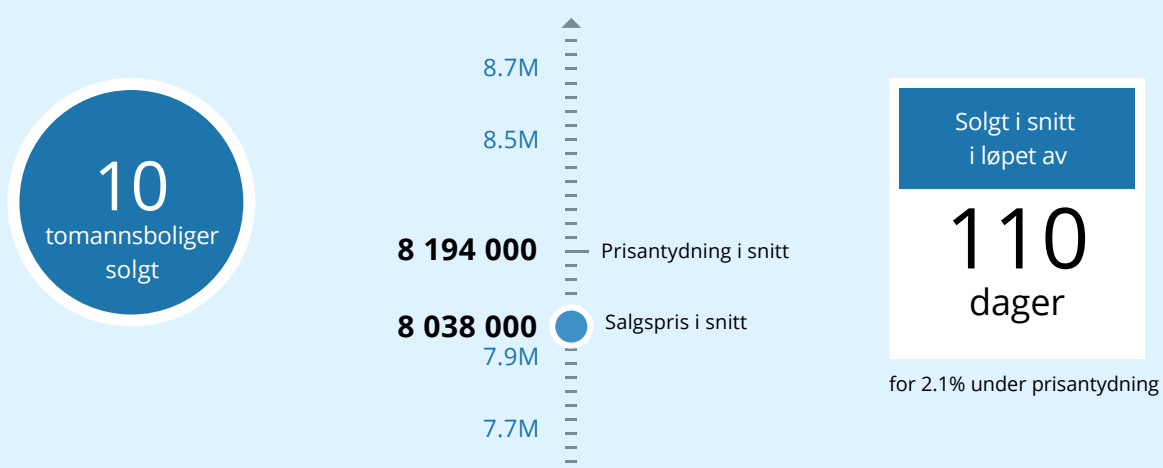
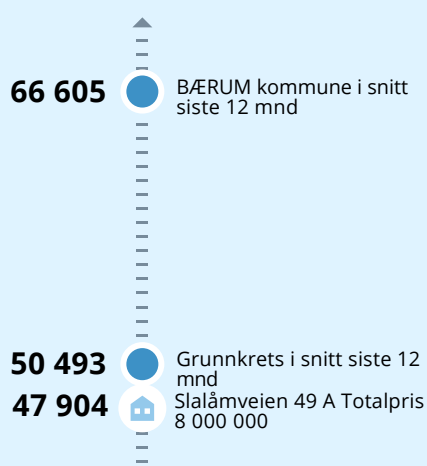
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Kjeller var uinnredet. Denne er nå innredet og bruksendret og godkjent.



Tomannsboliger til salgs i 1350 LOMMEDALEN nå



Tomannsboliger solgt i 1350 LOMMEDALEN siste 12 mnd

Analyse m²-priser

Slålåmveien 49A

Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lommedalen skole (1-7 kl.)	11 min
334 elever, 16 klasser	0.8 km

Gullhaug skole (1-7 kl.)	17 min
208 elever, 11 klasser	1.6 km

Anna Krefting skole (1-7 kl.)	5 min
449 elever, 21 klasser	2.9 km

Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl....)	3 min
451 elever, 34 klasser	2.2 km

Rosenvilde videregående skole	11 min
620 elever	7.4 km

Rud videregående skole	13 min
950 elever, 66 klasser	7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trulsrud	9 min
Linje 150E, 210A	0.6 km

Sandvika stasjon	18 min
Totalt 9 ulike linjer	12 km

Oslo S	31 min
Totalt 24 ulike linjer	26.6 km

Oslo Gardermoen	1 t 2 min
-----------------	-----------

BARNEHAGER

Lommedalen barnehage (0-5 år)	4 min
49 barn	0.4 km

Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år)	12 min
95 barn	0.9 km

Skarva barnehage (1-6 år)	21 min
19 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lommedalen	3 min
----------------------	-------

Coop Extra Lommedalen	10 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

🏪 Handelsstedet Bærums Verk	6 min 🚗
🏪 Vitusapotek Bærums Verk	6 min 🚗
🍷 Vinmonopolet Bærums Verk	6 min 🚗

SPORT

⚽ Lommedalen idrettspark	11 min 🚶
⚽ Lommedalshallen	13 min 🚶
🏊 Spenst Lommedalen	10 min 🚶
🏊 Feel24 Bærums Verk	3 min 🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

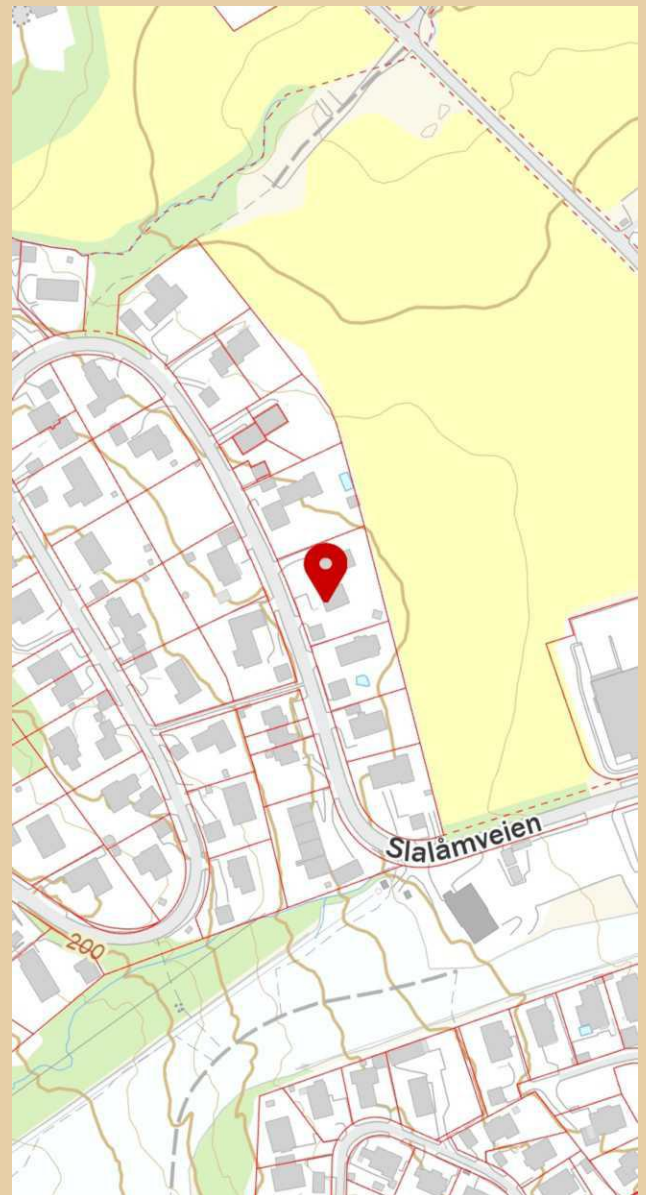
Lite støynivå 96/100

Gateparkering

Lett 89/100

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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.

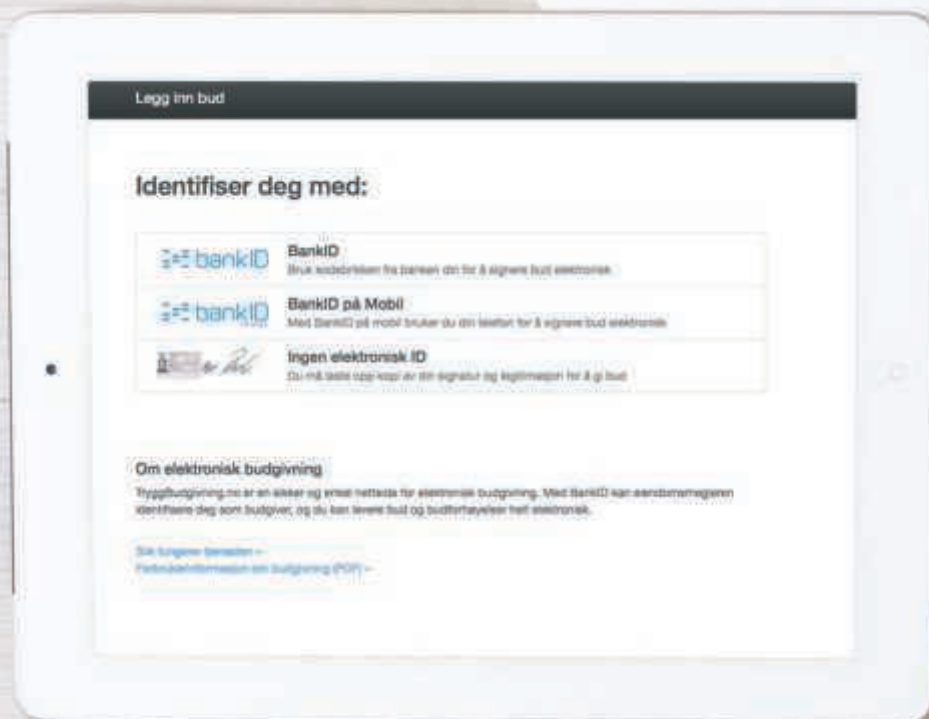
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

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:

Slalåmveien 49 A, 1350 Lommedalen
Gnr. 98, Bnr. 22, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

7260392

Meglerforetak:

PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler:

Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil:

48 17 07 00 / 470 22 848

E-post:

stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEIENDOM:

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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-