PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE GOSLIA 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Planinformasjon fra kommunen

Informasjon om huseierforeningen

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Goslia 18, 1350 LOMMEDALEN
BÆRUM kommune
gnr. 96, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 05.11.2024 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1618 **Referansenummer:** YV1714

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/utleidel over 3 etasjer fra 1994. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: 2 entré, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, hall m/trapp, bod og vaskerom.
1. etasje: Kjøkken, spisestue m/trapp, hang, bad, soverom og stue.
Loftetasje: Loftstue, soverom og 2 kryprom.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - 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.

Enebolig - Byggeår: 1994

Gå til side

UTVENDIG

Fundamenter i betong til sprengsteinsfylling på fjell.

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

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

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

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1994.
Balkongdører fra 1994 og 2006.

Lakkert ytterdører i tre med glassfelt.
Malt ytterdør i tre til bod.

Nordøstvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 50 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Plattinger i flere nivåer på ca 130 m2 med utgang/adkomst fra spisestue, terrasse og via utvendig trapp.
Nordøstvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra loftstue.

Trapp i murkonstruksjoner, trinn med naturstein.
Flere trapper i enkle trekonstruksjoner mellom plattingnivåer.
Trapp til garasje i enkle trekonstruksjoner.
Trapp fra terrasse i enkle trekonstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, fliser, parkett, vinylbelegg og vinylfliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, tapet, malt strie, forblendingstein, fliser, pusset/malt mur og malt panel.
Overflater tak med: Folierte plater og malt panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjonet.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stue i underetasjen.
Peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i naturstein i forkant av ildsted.
Lukket peisovn i stue i underetasjen, underlagsplate i glass.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Veggene er i multimur, gulv i rommene med laminat og fliser.

Trapp i lakkerte trekonstruksjoner.

3-speils malte tredører og dører med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er monter opplegg for sentralstøvsuger. (Ikke motor.)
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert boligalarm.

Gå til side

VÅTROM

Bad utleidel
Bad fra byggeår. Oppgradert med nye plater, membran og fliser 2015. (Oppgradering opplyst av eier.)

Gulv og vegger med fliser. Tak med folierte takplater.

Badet er innredet med toalett, servant med underskap, speilskap, dusjhjørnet i herdet glass, benkeplate i laminat, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin

Det er 2 sluk i plast fra byggeår. Det er synlig smøremembran i begge sluk. Ikke klemt med klemring.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg.

Bad underetasje:
Bad fra byggeår. Oppgradert med nye plater, membran og fliser 2016. (Oppgradering opplyst av eier.) Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

Badet er innredet med innfliset badekar, dusjvegg, toalett og servant med underskap.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger med malt strie. Tak med folierte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluk.

Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask, benkeplate i laminat, tørkestang og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler på vegg og spalte under dørblad.

Bad 1. etasje:
Bad fra byggeår. Oppgradert med flis på flis og ny innredning i ca 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon. (oppgradering er opplyst av eier.)

Veggene har fliser. Tak med folierte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, speilskap, toalett og dusjvegg.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er 2 kjøleskap med fryser løst plassert på kjøkken.

Det er sprutbeslyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er flere luke med tilgang til rør plassert på bad og på soverom mot bad.

Hovedstammer for avløp i plast. Det er stakelokk på rør, tilgjengelig via luker på soverom.
Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger, ventiler og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/varmefolie i flere gulvflater, panelovner på vegger og ildsted i stue i under og 1. etasje.

Varmtvannstank på ca 300 liter. Produsert i 1994.
Plassert på vaskerom.
Varmtvannstank på ca 80 liter. Ukjent alder.
Plassert på bad i utleidel.

Delvis åpent/hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen og 1 i garasjen.
Hovedskap er plassert i entré i hoveddel.
Fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Skap i uteleidel er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Skap i garasjen er plassert i boden.
Fordelingstavle med automatsikringer.

Det er montert røykvarslere i alle etasjer. Det er 6 kg pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjell.
(Opplyst av eier.)

Naturlig drenering fra byggeår. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter i betong. Grunnmur er utført i multimurkonstruksjon.

Forstøttingmur i lettklinker ved utvendig vednisje.
Forstøttingsmur i støpte betongblokker mot vei.
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning og plattinger. Deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjeller: Det er satt opp en lettvegg mot kjøkken som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger. Det er etablert dør fra hoveddel til hybelleilighet, fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er det 1 soverom og vindfang som er i bruk som spisestue på befaringen.

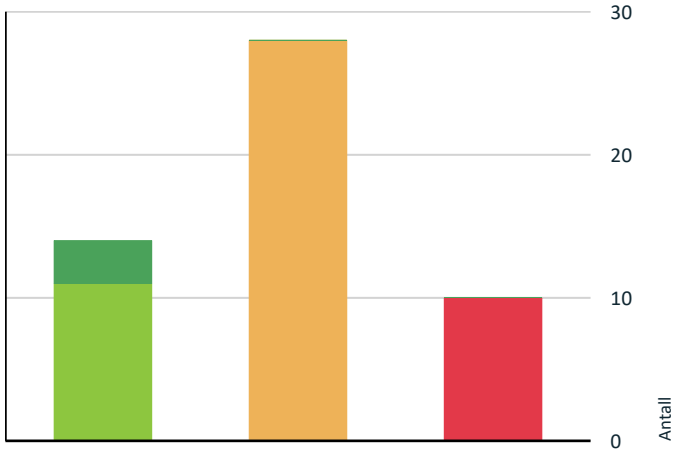
Garasje

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

Bruk av loftet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

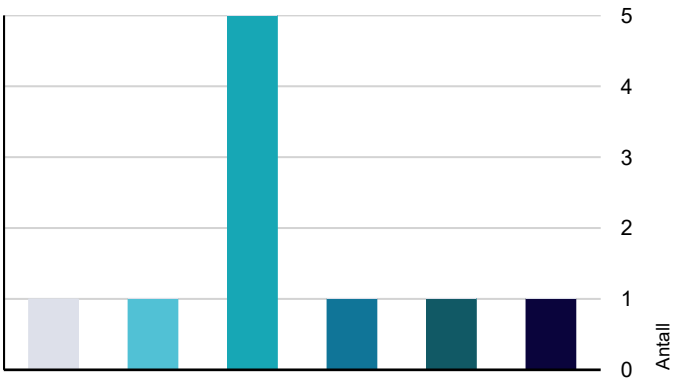
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleidel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

Kommentar
Byggetillatelse fra 1994

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

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

Ved kontroll på taket er det enkelte knekte takstein, enkelte steiner som ligger ujevnt og overflateimpregnering er slitt vekk flere steder.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje. Det må forventes kontroll, utskifting av enkelte steiner og eventuellt impregnering av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved kontroll på taket er pipebeslaget fuget i overganger, fuger er i ferd med å smuldre vekk.

Det er ikke montert beslag på vindskier/kantbord på taket. Vindskier/kantbord har råte.

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

Det må forventes kontroll av beslagsløsninger over tak. Det må forventes utskifting. Vindskier/kantbord med råte må skiftes. Vindskier/kanbord bør beslås.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Det lot seg ikke konstatere bruk av musebånd. Dersom det ikke er etablert noen form for musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til musesperre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Besiktiget fra bakkenivå. Fuktsøk i kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert råteskader i takutsprang mot garasjen. Eier opplyser "det var en knekt takstein og noe vann har dryppet ned i konstruksjonen. Steinen er skiftet."

Det er observert flere områder med fuktskjolder, det ble ikke indikert for fukt ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må forventes utskifting sv konstruksjoner med råteskade. TG 3 og kostnader er knyttet til dette. Områder med fuktskjolder bør holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1994.
Balkongdører fra 1994 og 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere vinduer har subber litt i karmverk, åpner/lukker tyngre enn normalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes justering av vinduer. Alder og isolasjonsevne tilsier at utskiftinger må forventes.

TG 2 Dører

Lakkert ytterdører i tre med glassfelt.
Malt ytterdør i tre til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene lukker ujevnt og trekk kan oppstå. Låsemekanisme på 2 dører er slitt med nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes justering av dører, utskifting av pakningslister og vedlikehold på låser.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 50 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1 meter høyde.

Det er montert belysning og stikkontak i tilknytting til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er observert avflassing i maling på deler av rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må forventes vedlikehold på rekkverket.

TG 3 og kostnader er knyttet til del med manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Plattinger

Plattinger i flere nivåer på ca 130 m2 med utgang/adkomst fra spisestue, terrasse og via utvendig trapp. (Trampoline er delvis bygget inn i plattingen.

TG 1 Terrasse loftetasje

Nordøstvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra loftstue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1 meter høyde.

Det er montert belysning i tilknytting til terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i murkonstruksjoner, trinn med naturstein.
Flere trapper i enkle trekonstruksjoner mellom plattingnivåer.
Trapp til garasje i enkle trekonstruksjoner.
Trapp fra terrasse i enkle trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til garasje er vesentlig skjev, det er store åpninger mellom trinn. Rekkverk med behov for vedlikehold.

Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Naturstein på trinn i murtrapp er løs og puss sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger i trapp til garasjen er så store at det anbefales å minske åpninger av sikkerhetsmessige årsaker.

Det må generelt forventes vedlikehold og utbedring av trapper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, fliser, parkett, vinylbelegg og vinylfliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, tapet, malt strie, forblendingstein, fliser, pusset/malt mur og malt panel.
Overflater tak med: Folierte plater og malt panel.

Varierende høyder i loftetasje som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er "bom" i gulvfliser i hall m/trapp og entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte av flisene er helt løse. Det må forventes utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjonet. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er observerte lokale ujevnheter og planavvik. Størst avvik er målt i spisestue med ca 20 mm avvik og soverom i utleidel med ca 15 mm avvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i usikkert aktsomhetsområde for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stue i underetasjen.

Peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i naturstein i forkant av ildsted.
Lukket peisovn i stue i underetasjen, underlagsplate i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfastplate ved feieluken.

feieluke skal ikke plasseres nærmere brennbart materialet enn 30 cm. Feieluke må flyttes for å ivareta brannkrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Veggene er i multimur, gulv i rommene med laminat og fliser.

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

Det er forskriftsmessig borret hull for fuktsøk i vegger mot terreng. Hulltaking ble foretatt i boden og på soverom i utleiedel. Målinger viser 7% og 22,1 %. Målinger over 15 % ansees som forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Multimur er en konstruksjon som generelt er svært vanskelig å tørke med høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i lakkerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Dagens krav til åpninger mellom trinn og rekkverk tilsier ikke større åpninger enn 10 cm. (Åpning i trappen er 11 cm.)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

3-speils malte tredører og dører med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører "subber" i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er monter opplegg for sentralstøvsuger. (Ikke motor.)
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Oppgradert med flis på flis og ny innredning i ca 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon. (oppgradering er opplyst av eier.)

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med folierte plater.

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

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot dør/vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm. Det er mondre fall enn forskriftskrav i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er nedsenket dusjsonen og høydeforskjell 25 mm fra topp flis til topp sluk. Rommet fungerer med avvik i fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, speilskap, toalett og dusjvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sete på toalett er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sete må festes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Oppgradert med nye plater, membran og fliser 2015. (Oppgradering opplyst av eier.) Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Gulv og vegger med fliser. Tak med folierte takplater.

Badet er innredet med toalett, servant med underskap, speilskap, dusjhjørnet i herdet glass, benkeplate i laminat, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin

Det er 2 sluk i plast fra byggeår. Det er synlig smøremembran i begge sluk. Ikke klemt med klemring.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesiet:
Ved kontroll i luker mot dusjen og vasken ble det observert råte i bunnsvill og høye fuktverdier. Badet er ikke tett.
Gulvet er tilnærmet flatt med lite fall mot sluk.
Membran er ikke klemt i sluket og løsningen er ikke tett.
Det er "bom"/løse fliser på store deler av gulvet.
Mekanisk avtrekk starter ikke ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD UTLEIDEL

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er to luker fra tilstøtende soverom og fuktmåling er utført fra lukene. Målinger viser 23% dette er vått og det er observert råte i bunnsvill.

Kostnader er lagt til hovedpunkt for badet.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Baskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Tak med folierte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler har passert forvontet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for tiltak da varmekabler fungerer. Vær klar over at plutselig funksjonsvikt kan oppstå på installasjoner som har passert forventet brukstid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Vinylbellegg er fuget ved gjennomføringer, dette er ikke godkjent tetteløsning på våtrom.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må forventes utskifting av tettesjikt på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask, benkeplate i laminat, tørkestang og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler på vegg og spalte under dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er en luke med tilgang til bunnsvill fra bad i utleidel mot vaskerommet.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via luken og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Oppgradert med nye plater, membran og fliser 2016. (Oppgradering opplyst av eier.) Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er riss i overgang mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må forventes utskifting av mykfug.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluket er plassert under badekar som er bygget inn. Ved lekkasjer vil vann rennet ut av rommet før det når sluk.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Dersom varmekabler er fra byggeår, har disse passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bær etableres avgrensing i tettesjikt ved terskel for å hindre at vann renner it ved lekkasjer. Det må lages spalte i innbygging for badekar såvann kan renne til sluk.

Det er ikke behov for utskifting av varmekabler, vær likevel klar over at plutselig funksjonsvikt kan oppstå på kabler som har passert forventet brukstid.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke klemt i sluk med klemring, badet er ikke tett. Det er ikke montert mansjetter på rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må forventes utbedring av tettesjikt ved rørgjennomføringer og ved sluk. Ofte vil sluk måtte byttes for å få tettesjikt riktig i sluket, dersom sluket må byttes må rehabiltering av hele rommet forventes og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med innfliset badekar, dusjvegg, toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badetkaret er bygget inn med stendere i organisk materialet, dette avviker fra anbefalt løsning og kan føre til fuktskader på konstruksjonene. Det er ikke etabler ventilering for innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom innbygging skal følge anbefalt løsning må det demonteres og badekar bygges inn på nytt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er 2 kjøleskap med fryser løst plassert på kjøkken.

Det er sprutbeslyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enleøte lakkskader i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lakkskader er kosmetiske uten behov for tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belysning mangler sprutdeksel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 1 må sprutdeksel monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er flere luke med tilgang til rør plassert på bad og på soverom mot bad.

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstammer for avløp i plast. Det er stakelokk på rør, tilgjengelig via luker på soverom. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger, ventiler og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler/varmefolie i flere gulvflater, panelovner på vegger og ildsted i stue i under og 1. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 300 liter. Produsert i 1994. Plassert på vaskerom.

Varmtvannstank på ca 80 liter. Ukjent alder. Plassert på bad i utleidel.

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

Varmtvannstank i utleidel er koblet med stikkontakt. Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Det kommer drypp fra ventil på 300 liters tank, trolig er det for høyt trykk i tanken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

300 liters tank må kontrolleres og ev luftes.

TG 1 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.

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

Delvis åpent/hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen og 1 i garasjen.

Hovedskap er plassert i entré i hoveddel. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Skap i uteleidel er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Skap i garasjen er plassert i boden. Fordelingstavle med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med el-billader og utbedring etter tilsyn.

Generell kommentar

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2024. Vær likevel klar over at det meste av boligen el-opplegg er over 30 år gammelt og vil ofte ha noe behov for modernisering.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere i alle etasjer. Det er 6 kg pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Pulverapparat er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjell. (Opplyst av eier.)

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering fra byggeår. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

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

Ved hulltaking og fuktsøk ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betong. Grunnmur er utført i multimurkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Grunnmur i multimur er en særlig skadeutsatt risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Multimur må kontrollere jevnlig med tanke på fuktutvikling. Multimur er spesielt vanskelig å tørke om fukt er kommet inn i konstruksjonen.

Dersom muren forblir fuktig må det forventes tiltak for uttørking av muren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøttingmur i lettklinker ved utvendig vednisje.

Forstøttingsmur i støpte betongblokker mot vei.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mur mot veien er vesentlig skjev. Det er observert sprekk i muren.

Det er ikke montert rekkverk på forstøttingmur mot trapp.

Det er observert riss i lettklinker mur ved utvendig vednisje.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Forstøttingmur mot veien må holdes under observasjon med tanke på utvikling, skjevhet tilsier at det ikke kan utelukkes behov for oppretting/utbedring.

Rekkverk må montert mot trapp. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning og plattinger. Deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

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

Platting er bygget flatt mot grunnmuren. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur. Dette er spesielt viktig der det er multimurkonstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Eier opplyser at det har vært "gurgle" lyder i avløpsrør på kjøkken. Røret har blitt spylt og durgoventil for å hindre vakum er satt på under kjøkkenbenk.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra byggeår.

Grunnmur/ringmur i lettklinker.

Uisolert bindingsverk med utvendig kledning i tre.

Bruksunderlag i betong.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er et kontor over garasjen som er isolert.

Det er montert strøm og belysning i garasjen.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Observasjoner på befaringen tilsier at oppgraderinger/vedlikehold må forventes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

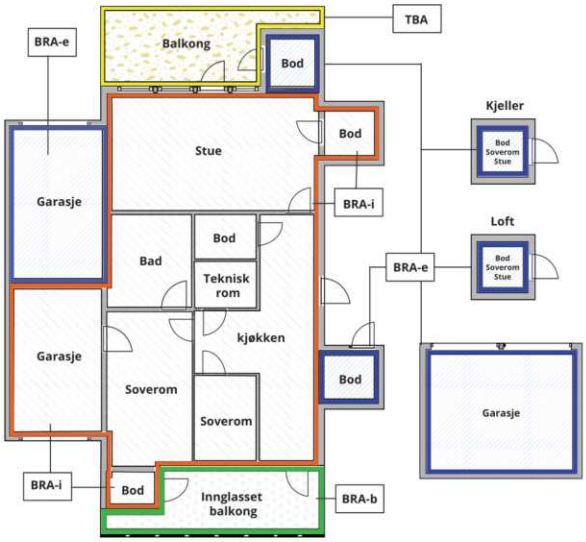
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	93			93	
1. etasje	98			98	180
Loftetasje	38			38	10
SUM	**229**				**190**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré , Stue , Kjøkken , Entré 2, Soverom , Bad utleidel, Hall m/trapp , Soverom 2, Bad , Bod , Vaskerom		
1. etasje	Kjøkken , Spisestue m/trapp, Gang , Bad , Soverom , Stue		
Loftetasje	Loftstue , Soverom , Kryperom , Kryperom 2		

Kommentar

Terrasser/balkonger har mange vinkler/former. Arealer er således vanskelig å måle nøyaktig. Arealer for TBA er derfor omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Det er satt opp en lettvegg mot kjøkken som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger. Det er etablert dør fra hoveddel til hybelleilighet, fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er det 1 soverom og vindfang som er i bruk som spisestue på befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er byggemeldt med hybelleilighet som tilsier at det er brannskille mellom boenheten. Det er laget adkomst til hybel fra hoveddel og hybelleilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet i 1. etasje er opplyst pusset opp med fliser og innredning i 2020. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		38		38			38
Loft		15		15		3	18
SUM		**53**				**3**	**56**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Kontor	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruk av loftet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	12
Garasje	15	38

Kommentar

Enebolig	Kryprom i loftetasjen er ikke måleverdig. Ikke medtatt som S-rom
Garasje	

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Andreas Øverland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	96	171		0	935.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Goslia 18

Hjemmelshaver

Øverland Andreas, Øverland Ines-Christiane

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområdet i Lommedalen.
Kort avstand til butikk og offentlig kommunikasjon med buss i Lommedalsveien.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning og plattinger. Deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt og i carport. El-bil lader er montert i carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremvist for takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Bærum Kommune	10.05.1994	Byggetillatelse	Gjennomgått	2	Nei
Elvia	18.04.2024	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei
Bærum bygnings og reguleringsvesen	10.05.1994	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	8	Nei
Bærum Kommune	17.12.2001	Tillatelse til tiltak, utvide terrasse	Gjennomgått	9	Nei
Anticimex	01.08.2022	Tilstandsrapport fra 2022.	Gjennomgått	22	Nei
Tidemand Elektro	21.01.2024	Samsvarserklæring montere el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
Tidemand Elektro	10.09.2024	Samsvarserklæring, utbedring etter el-tilsyn.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YV1714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7240500

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Øverland	Ines-Christiane Øverland

Gateadresse
Nedre Goslia 18

Poststed	Postnr
LOMMEDALEN	1350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92602971

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240500

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er lagt flis på flis i badet i andre etasjen. De to badene i underetasjen har fått nytt våtromsmembran og nye fliser etter at vi rev de gamle flisene ut.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i badene i underetasjen har begge bad fått ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kjøkkenvasken ble staket opp av naboen som er rørlegger. Men han gjorde dette privat for oss som en vennetjeneste. Han står ikke ansvarlig for arbeidet.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i en tidligere takstrapporten (fra 2022) rapportert fuktverdier i veggen i sokkel-delen av huset.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1) Et par av taksteinene på kanten av taket, (nord-vest-siden), har vært knust, og ved inspeksjon så vi at det hadde dryppet vann ned på ytre del av taket. 2) Da vi nylig hadde overtatt huset kom det etter et heftig regnvær, litt vann ned langs pipen. Vi la et lag med silikon i overgangen mellom pipe og takstein på taket, og har ikke lagt merke til lekkasjer siden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1) Vi har hatt maur på besøk inni huset en sommer. Hvis døren til terrassen står åpen om sommeren, kan de enkelt snike seg in. 2) Det er også mus innom garasjen, spesielt om vinteren kan det dukke opp litt museloort der. 3) Vi har sett sølvfisk på golvet i yttergangen og i boden, men det er et sjeldent syn. 4) Etter en et korttidsutleie av hybelen for ca 8 år siden, hvor de som leide ikke åpnet vinduene etter bruk av badet (for å spare strøm), så vi tegn til noe sopp eller mugg i vinduskarmene der fuktigheten hadde kondensert. Heldigvis fikk vi fikset dette raskt og har ikke sett tegn til dette senere.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Guriby flyttet i Juni 2020 noen lamper og ledninger, byttet noen lysbrytere, trakk en nettverkskabel til fra stue til hybel, byttet en sikring i sikringsskapet i hybelen. Tidemand gjorde i September 2024 mer etter en kontroll fra Elvia, i tillegg til noen ønsker fra oss. Blandt annet installasjon av el-bil-lader i carporten. Se vedlagte samsvarserklæringer, sluttkontroller og sjekklister for detaljer.

Arbeid utført av: Guriby og TIDEMAND ELEKTRO

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 42252 [Andreas Øverland].pdf

Samsvarserklæring - Ordre 42253 [Utbedring av avvik etter elkontroller.].pdf

Sjekkliste Andreas Øverland-2.pdf

Document reference: 7240500

Sjekkliste Andreas Øverland.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia hadde obligatorisk tilsyn i hus og garasje 18.04.2024. Se sjekkliste fra Tidemand Elektro for utført arbeid.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidemand Elektro har installert en Easee Zaptec GO Defa lader i carporten, som beskrevet i vedlagte dokumenter.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1) Vi har lagt en terrasse på bakken bak huset, samt byttet terrassebord rundt hele huset i hoved-etasjen. 2) Vi har byttet enkelte takstein når vi har oppdaget at de har vært skadet. 3) Vi la selv på litt silikon i overgangen mellom pipe og tak.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelen i underetasjen er godkjent for utleie, tidligere som separat del, nå som en del av egen boligen. Den har eget sikringsskap, egen vannhovedkran, egen varmtvannstank, og egen adresse : Nedre Goslia 18-U0101.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se ferdigattest for huset.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi kjenner kun til rapporten fra Elvia, som nevnt tidligere.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240500

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240500

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Øverland	6ece5a53350b3049be6ac6 e344a48314141d090c	13.02.2025 09:20:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

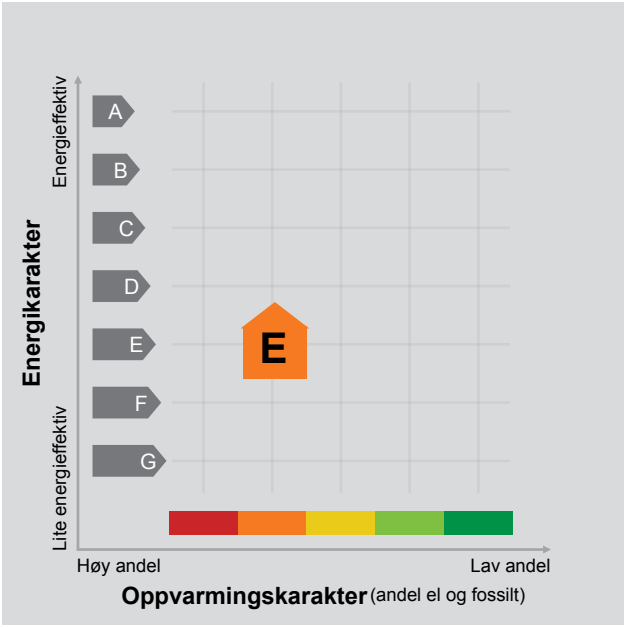
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ines Machat	e029b4ed5387d2500888fc 29dd6a27fdff3e277b	13.02.2025 09:39:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240500

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Goslia 18
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18530554
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83277
Dato	21.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	285
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

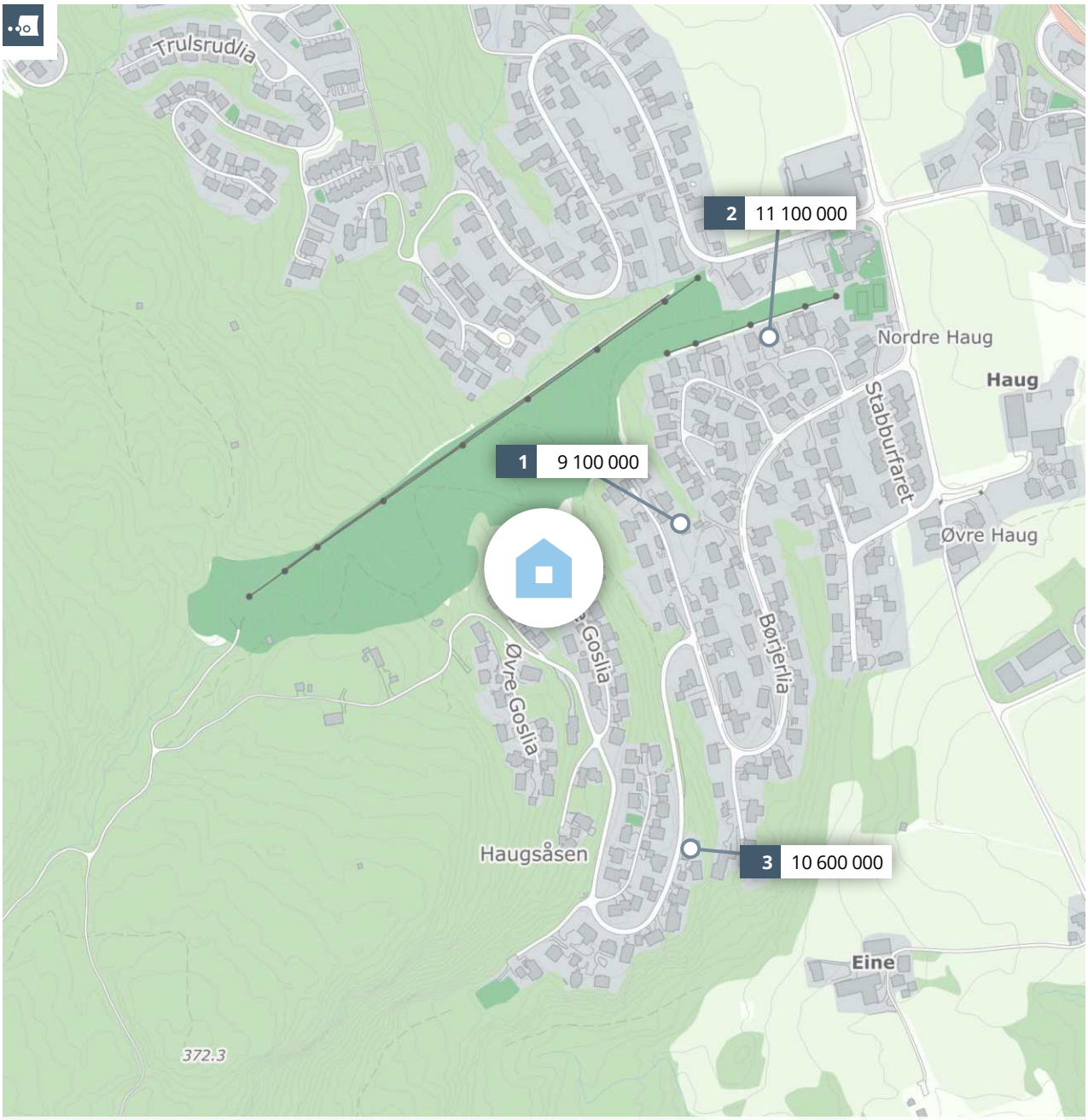
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Meglers verdivurdering

NEDRE GOSLIA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 21.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Goslia 18, 1350 LOMMEDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 96 BNR 171 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lommedalen 02

Verdivurdert til

9 250 000

-	9 250 000	40 393
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	53 m²	- m²	190 m²	- m²	- m²
Tomt						935 m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Børjerlia 61 213 m²	1970	517 m²	4 sov	13.01.2025	8 600 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**42 723**
2	Børjerlia 9 237 m²	2003	800 m²	6 sov	15.11.2023	11 950 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**46 835**
3	Haugsåsen 24 209 m²	1993	838 m²	4 sov	15.08.2023	10 800 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**50 718**

Stor enebolig over 3-plan med fabelaktig og naturnær beliggenhet. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Lommedalen, høyt og fritt med flott utsikt. Den ligger tilbaketrukket og usjenert innerst i en rolig stikkvei, med umiddelbar nærhet til slalåmbakken. Eiendommen har flere fine uteplasser som gir gode muligheter for avslapning og sosialt samvær.

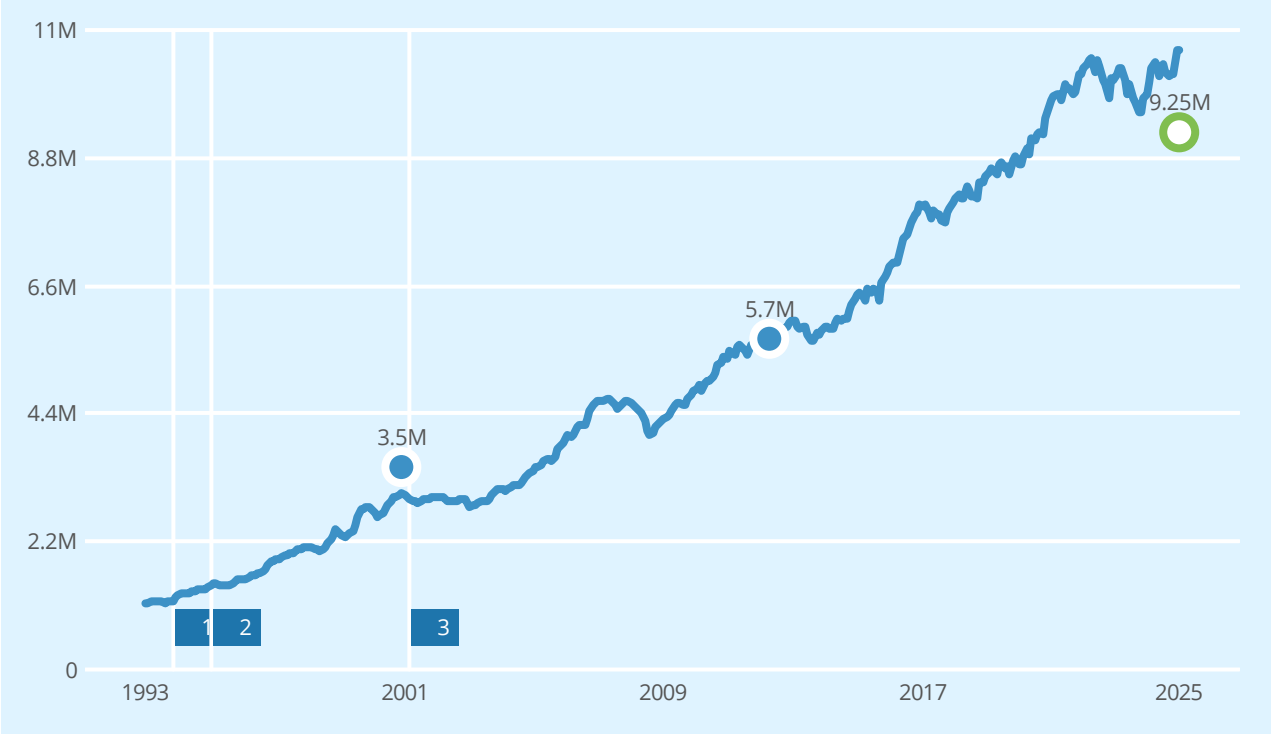
Området er ideelt for barnefamilier, med trygge oppvekstsvilkår og et trivelig bomiljø. Boligen har både barneskoler, ungdomskoler og flere barnehager i nærheten. Dagligvarebutikk er lett tilgjengelig i nærområdet, mens Bærums Verk tilbyr et større utvalg av butikker. I tillegg er Sandvika kun en kort kjøretur unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kino, kulturhus og andre servicetilbud.

Boligen består av: Underetasje: inngangsparti, hall/trapperom, soverom, bad, bod, vaskerom. Utleiedel: stue, kjøkken, bad og soverom. 1. etg: Stue m utgang til veranda, spisestue, kjøkken, gang, bad og hovedsoverom. Loft etg: Loftstue m/utgang til balkong, soverom og lagring i kryprom. Garasje: overbygget loft i garasje innredet som kontor.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere

nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

3 Påbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2012	22.08.2012	03.01.2013	5 950 000	5 700 000	0	5 700 000	4
10.04.2001	02.05.2001	29.08.2001	3 500 000	3 500 000	-	3 500 000	
25.05.1994		25.05.1994	-	350 000	-	350 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble forsøkt solgt i 2022 uten suksess. prisen reflekterer dette, men baseres også på utbedringskostnader på enkelte bygningsdeler som bad i utleiedel, vaskerom og toalett rom i underetasje.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1350 LOMMEDALEN nå

10
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

138
dager

Eneboliger solgt i 1350 LOMMEDALEN siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

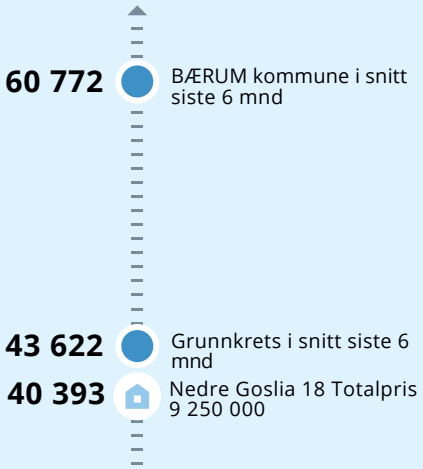


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



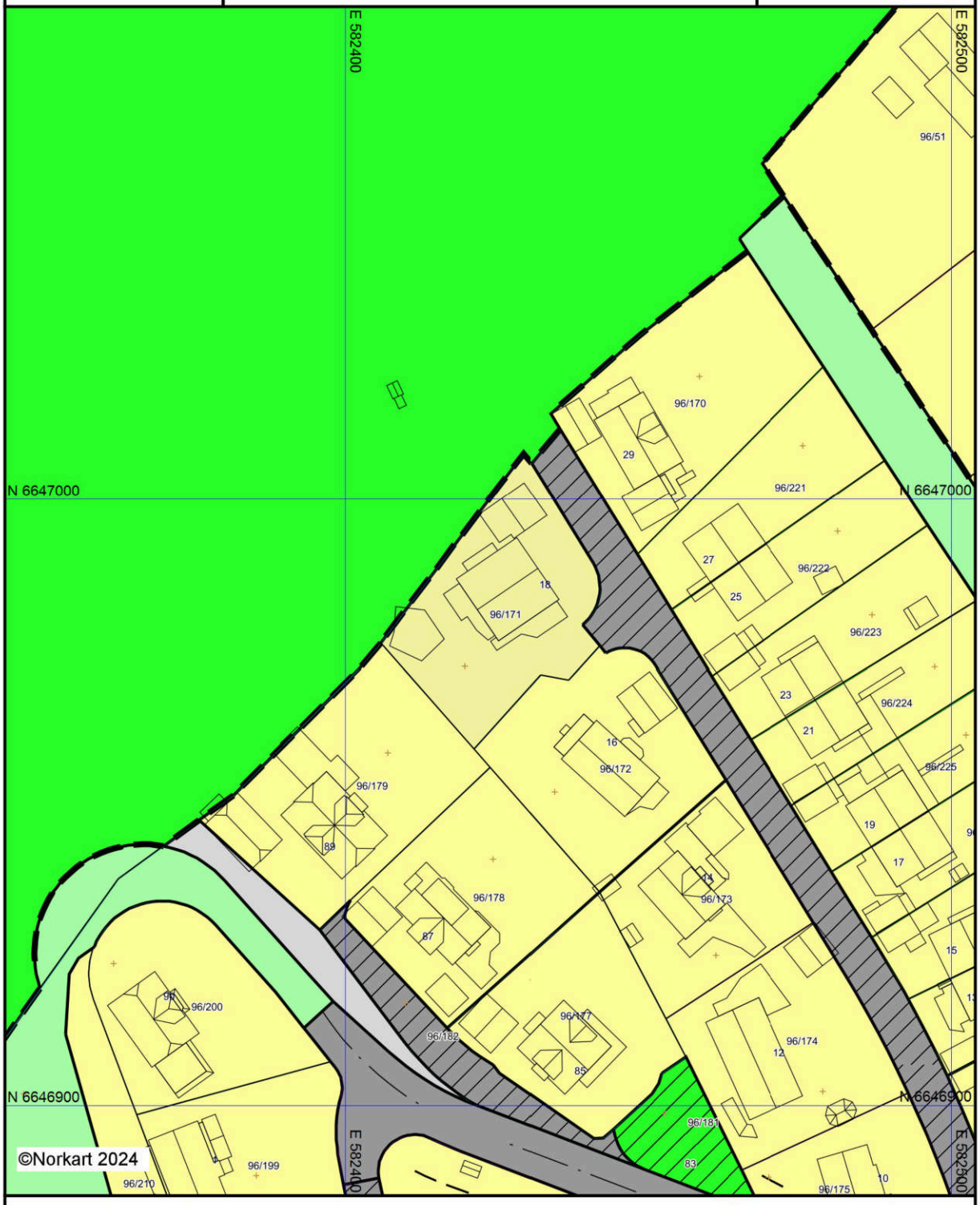
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 96/171
Adresse: Nedre Goslia 18
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000

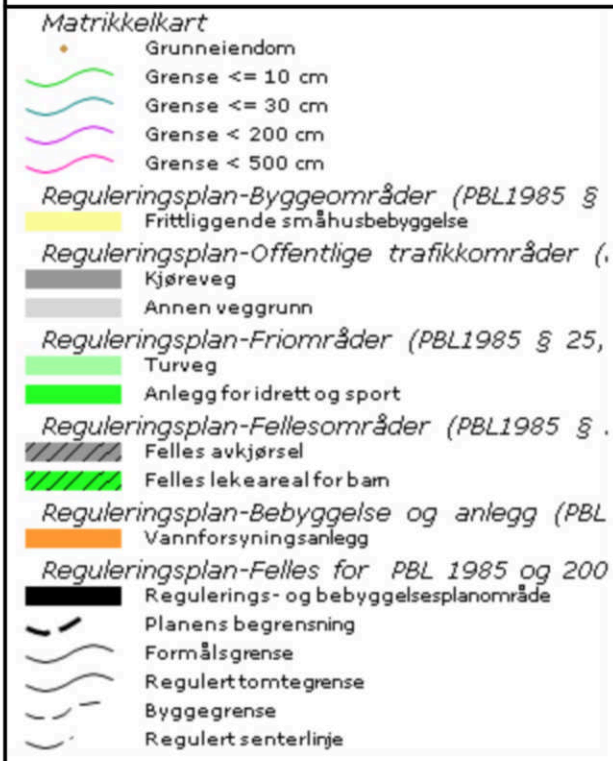
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



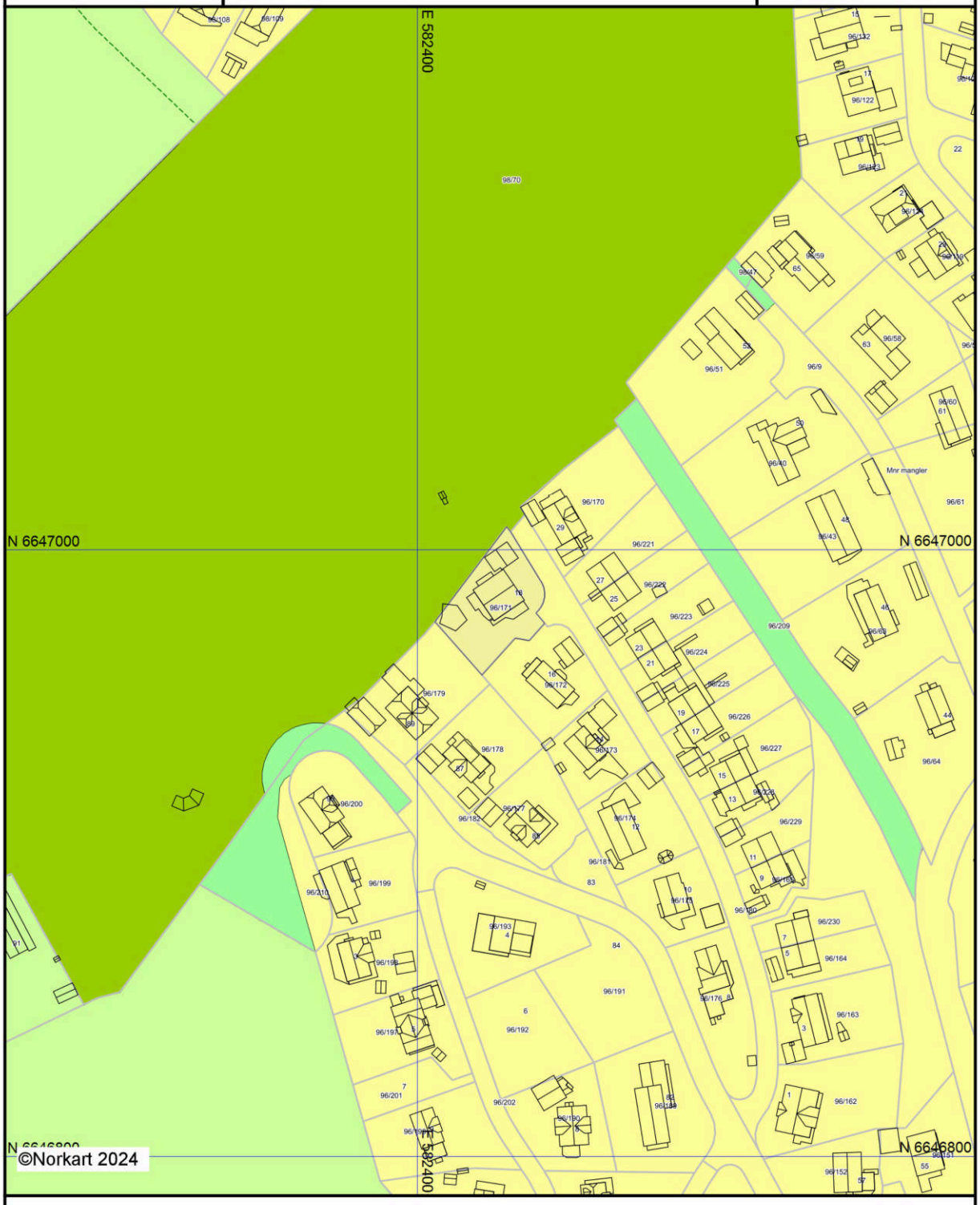
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/171
Adresse: Nedre Goslia 18
Utskriftsdato: 07.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 96/171//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	935,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646972,4	**Øst**	582419,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646958,76	582421,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,40	
2	6646970,96	582432,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,42	
3	6646970,1	582436,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
4	6646975,8	582441,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
5	6646979,25	582439,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
6	6646990,07	582440,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	8,01
7	6647005,99	582430,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,67	
8	6647007,65	582429,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
9	6646976,34	582405,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,21	

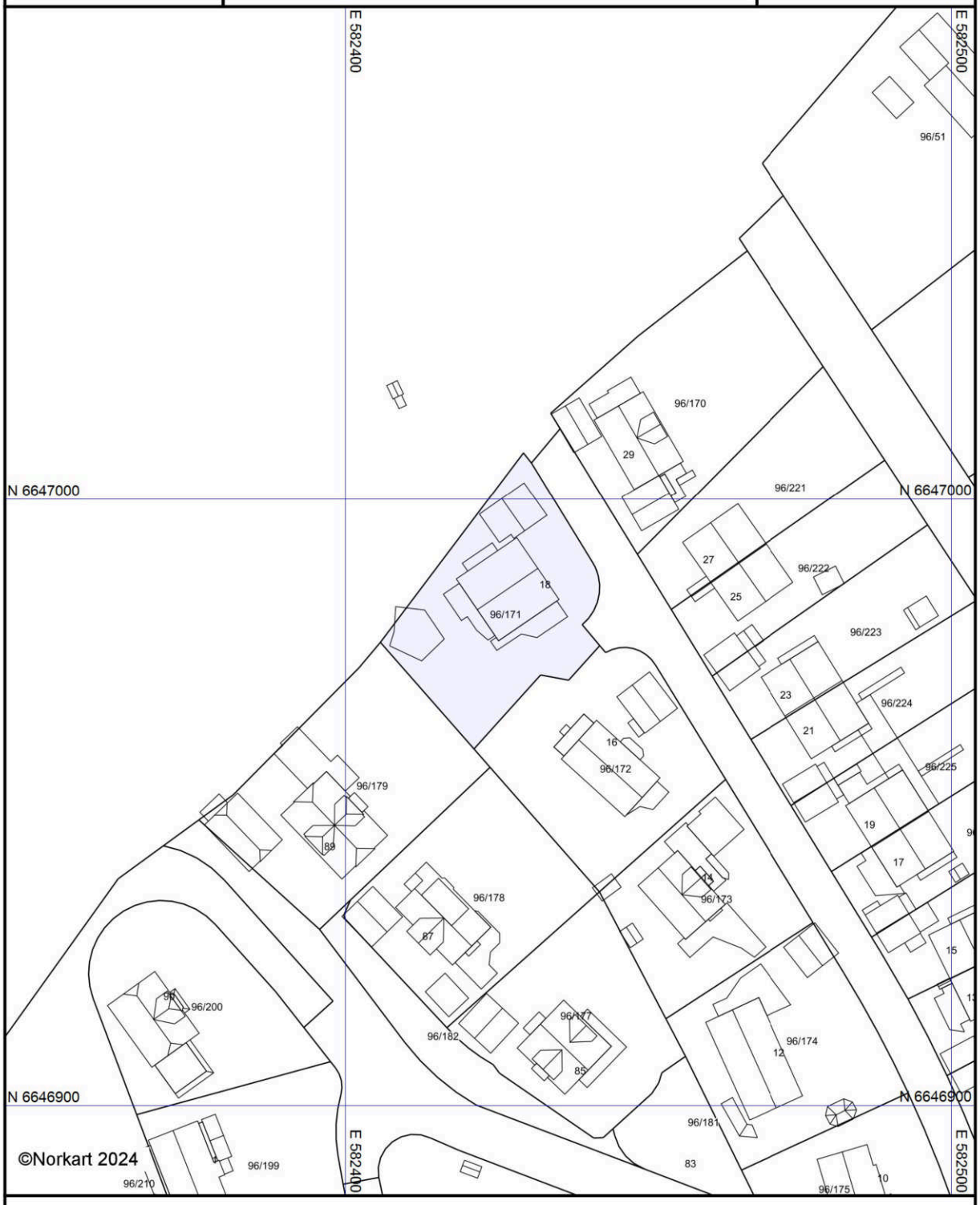
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/171
Adresse: Nedre Goslia 18
Utskriftsdato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 07.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Goslia 18, 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&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 935 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1983024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983024)
Navn	GOSLIA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8942/1983024.pdf
Delarealer	**Delareal** 934 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** C10,11,17,18

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1983024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.05.1986 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GOSLIA.

FELLESBESTEMMELSER
§ 1
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. I byggeperioden bør vegetasjonen skjermes for eksempel med innhegning.

REGULERINGSPLAN
§ 2
På plankartet angis bindende rammer for arealutnyttelsen. Området reguleres til boligformål samt vei og friområde.

ILLUSTRASJONSPLAN
§ 3
Med reguleringsplanen følger en illustrasjonsplan som viser en mulig måte å utnytte planområdet på innen reguleringsplanens rammer.

BEBYGGELSESPLAN
§ 4
Før byggetillatelse gis, skal det for hvert enkelt felt foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet i målestokk 1:1000.
Planen skal fastlegge:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet,
- felles atkomst med avkjørsel til hver tomt,
- fellesareal for lek og eventuelle fellesarealer for parkering og garasjer,
- bebyggelsens etasjetall,
- disponering av ubebygd del av tomt, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde,
- plassering og utforming av transformatorstasjoner,
- eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares.

Bebyggelsesplanen skal utarbeides etter reglene i punktene 5-13.
Sammen med bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene som viser terrengplanering, skjæring og fylling med beskrivelse av behandlingsmåten.

PLASSERING AV BEBYGGELSEN
§ 5
Følgende minimumsavstander skal gjelde:
- 10 m til midt offentlig vei for bolig, 7 m for garasje

- 7 m til midt felles atkomst for bolig, 4 m for garasje
- 4 m til grensen for friområder og fellesareal for lek og opphold
- 1,5 m til nabogrense på husets ene side
- innbyrdes avstand mellom husene skal være 8 m.

Av hensyn til terrengtilpasning kan mindre innbyrdes avstand godtas på betingelser i byggeforskriftenes kap. 26:12.

ETASJETALL
§ 6
Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21.

UTFORMING
§ 7
Bygningene skal ha saltak.
Innen hvert felt, rekke eller gruppe skal bebyggelsen harmonere med hensyn til takvinkel og materialvirkning.
Møneretning skal innen hvert felt, rekke eller gruppe harmonere innbyrdes og med terrenget.

BEBYGGELSENS KARAKTER
§ 8
I området skal oppføres frittliggende småhus.

TOMTEINNDELINGEN
§ 9
I felt BA tillates inntil 14 tomter for frittliggende småhus, i felt BB tillates 11 tomter, i felt BC 17 tomter og i felt BD tillates 15 tomter for frittliggende småhus.

FELLESAREALER
§ 10
Felles atkomst skal være minst 6 m bred. Avkjørsel til den enkelte tomt fra felles atkomst skal bygges etter de samme tekniske retningslinjer som gjelder for avkjørsel til offentlig vei.
Innen hvert felt skal avsettes lekeareal på minimum 300 kvm.
Hensiktsmessige korridorer til friluftsområdene skal avsettes.
Fellesarealer for garasjer og parkeringsplasser for to eller flere tomter kan godtas av bygningsrådet hvis forholdene legges til rette for det.

UTNYTTELSE
§ 11
Såfremt kravene i punkt 12 og 13 kan tilfredsstilles, tillates inntil 15% av netto tomt bebygget.
Hvor det velges felles løsning for garasje og parkering kan bygningsrådet godta høyere utnyttelse.

PARKERING/GARASJE
§ 12
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass samt snuplass på hver tomt eller fellesareal. For tilleggsleilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

UBEBYGD DEL AV TOMT
§ 13

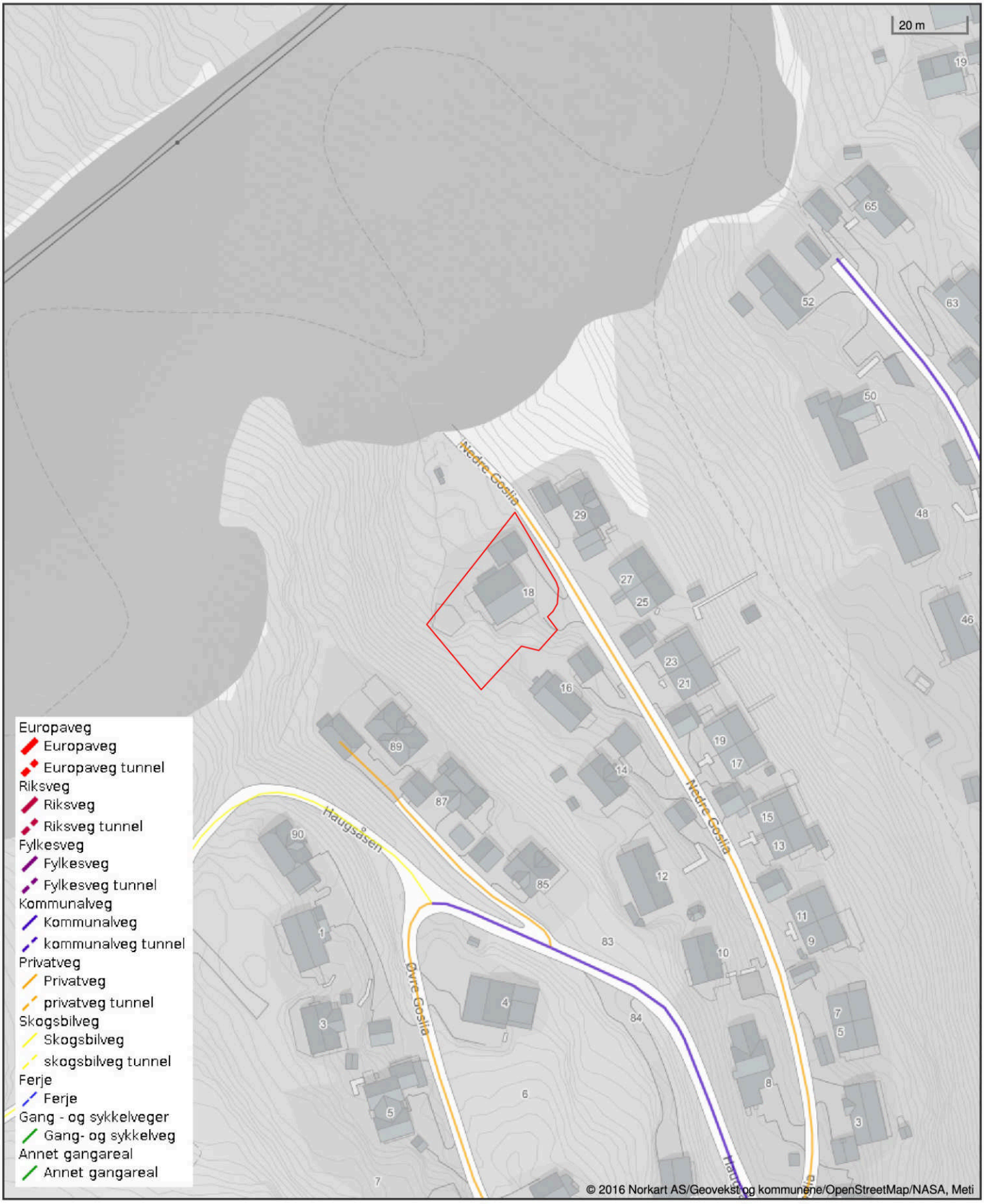
Forstøtningsmurer eller andre tiltak som er nødvendige for å oppfylle krav som nevnt i pkt. 12, skal vises og angis med høyde eller på annen hensiktsmessig måte.

OPPARBEIDELSE
§ 14
Felles atkomst, garasje- og biloppstillingsplasser skal opparbeides før byggetillatelse gis. Innkjørsel, garasje- og biloppstillingsplass samt snuplass på den enkelte tomt må stå bruksklare ved innflytting.

OooOOOooo

Utskriftsdato: 07.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 96/171//



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

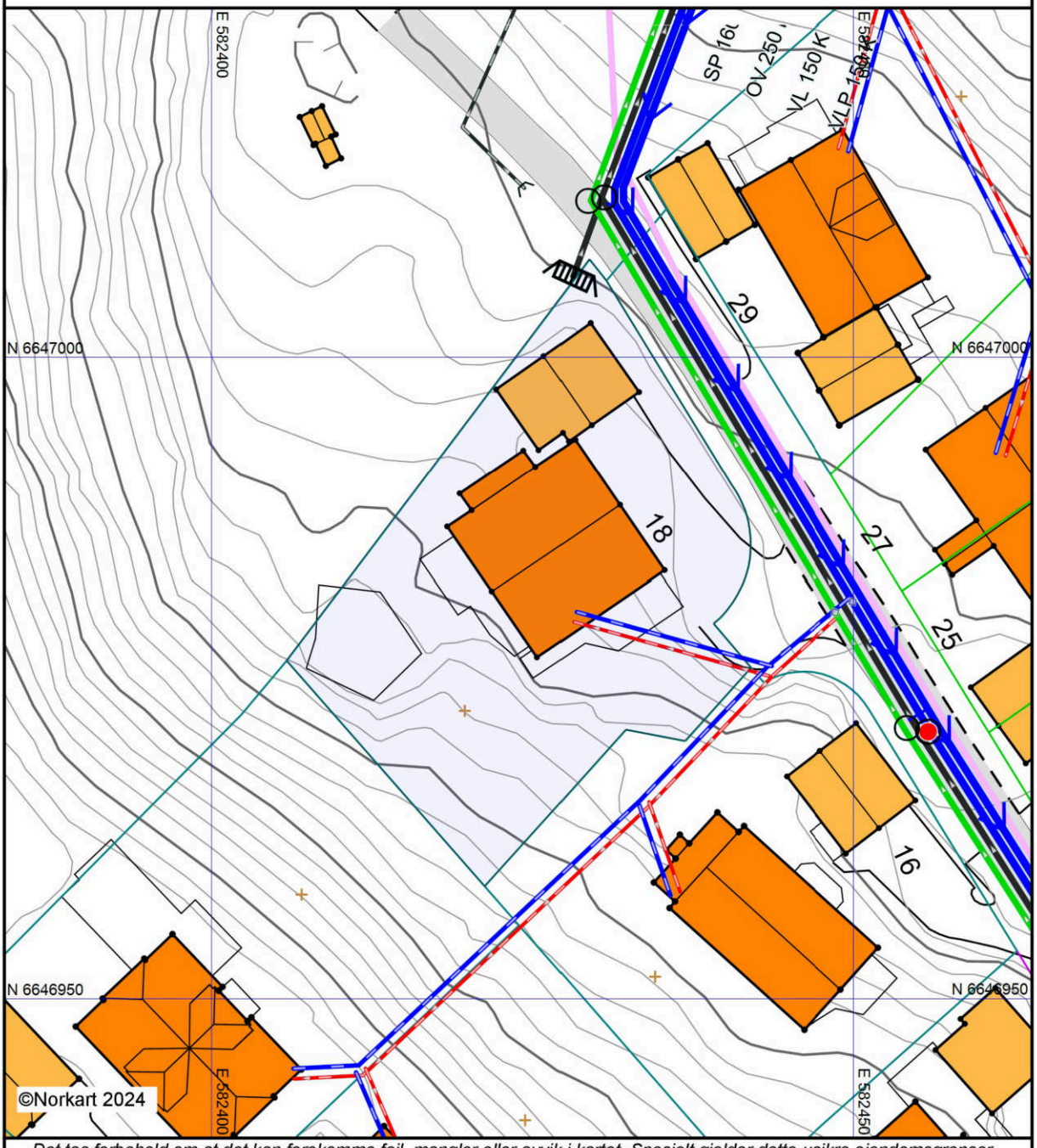
Eiendom: 96/171
Adresse: Nedre Goslia 18
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 07.11.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Goslia 18, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	10 118,76 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	8 188,98 kr
Sum	**22 908,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	3 615,50 kr
Vann etter areal	249 m2	39,38 kr	1/1	0 %	9 804,38 kr	8 170,29 kr
Avløp etter areal	249 m2	48,75 kr	1/1	0 %	12 138,75 kr	10 115,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	70,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	142,50 kr
				Sum	**26 536,72 kr**	**22 113,92 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 96/171		
Utskriftsdato	07.11.2024	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**96**	Bnr:	**171**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nedre Goslia 18, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
94/125	Enebolig m/hybelleilighet	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
95/1810	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
01/1934	Innredning av loft og trapp på garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
01/2527	Utvidelse av terrasse/balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

13030800008BKO345351

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

MOSENG, MORTEN
HELSETVEIEN 10

1353 BÆRUMS VERK

NILSEN, GUNNAR ENOK
HORTEN HUS A/S
POSTBOKS 113
3055 KROKSTADELVA

MOSENG, MORTEN

HELSETVEIEN 10
1353 BÆRUMS VERK

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1425

Adresse: NEDRE GOSLIA 18

Gnr: 96 Bnr: 171

Ferdigbesiktigelse avholdt:	08.12.94
Arbeidets art:	ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET
Byggherre:	MOSENG, MORTEN
Anmelder:	HORTEN HUS, V/GUNNAR E. NILSEN
Ansvarshavende:	NILSEN, GUNNAR ENOK
Ansvarshavende:	MOSENG, MORTEN

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

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

Sandvika, 22. mai 1995
For plan- og bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

MORTEN MOSENG
NEDRE GOSLIA 18

1350 LOMMEDALEN

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1995-1810, BILAG 21
GNR 96, BNR 171

TILTAKSADRESSE: NEDRE GOSLIA 18

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 30.05.2001

ARBEIDETS ART: GARASJE

TILTAKSHAVER: MORTEN MOSENG

ANSVARSHAVENDE: MORTEN MOSENG

Det vises til Deres anmodning om ferdigattest.

Garasjen er endret i forhold til godkjente tegninger i denne sak. Denne endringen er meldt som egen sak, j.nr. 01-1934.

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn byggetillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika den 17.10.2001

For sjef planseksjonen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Werner Angelsen
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
11.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 96 Bnr 171 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Goslia 18, 1350 LOMMEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 4 401 913
Som sekundærbolig:	kr 13 113 634

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vedtekter for Goslia Huseierforening
(Opprettet 16.juni 1994, vedtekter av 03.mai 2012)

§1. Navn: Goslia Huseierforening. Omfatter Huseiere i Øvre og Nedre Goslia samt øvre del av Haugsåsen.

§2. Formål: Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde fellesarealer og felles anlegg og eiendeler.

§3. Fellesutgifter. Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

§4. Medlemmenes plikter. Huseierne er gjennom kjøpekontrakt forpliktet til medlemskap i huseierforeningen. Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

§5. Generalforsamling avvikles hvert år innen 30. mai. Innkalling skjer med minimum 10, maksimum 20 dagers varsel. Hver boligenhet kan avgi en stemme. Det er anledning til å møte med en fullmektig. Ingen kan dog møte med flere enn en fullmektig. Et medlem eller en fullmektig kan ikke representere mer enn 1. stemme på generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Alle vedtak skjer med simpelt flertall, med unntak av endringer i vedtektene som fattes med 2/3 flertall. På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1) Konstituering
2) Årsmelding fra styret
3) Fastsettelse av regnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4) Budsjett for kommende år.
5) Valg av styreleder, 2 styremedlemmer, et vara medlem og revisor.
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7) Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, eller når minst 20% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling skal skriftlig meddeles styret innen 1. april.

§6. Styret. Huseierforeningen ledes av et styre bestående av tre medlemmer og en vararepresentant.

§7. Styrevedtak. Styre kan treffe vedtak når alle medlemmer er til stede. Vedtak krever simpelt flertall. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom, samt fastsetter størrelse på kostnadsbidrag til den daglige drift. Tvister mellom huseierforeningens medlemmer, eller mellom ett eller flere medlemmer og huseierforeningen blir å avgjøre i de alminnelige domstoler.

§8. Styret gis i hvert års generalforsamling fullmakt til å bruke huseierforeningens midler i hht vedtatte budsjett. Ønsker styret å øke utgiftene mer enn 10% av årskontingent, må det avholdes ekstraordinær generalforsamling.

§9. Signatur for Goslia Huseierforening tildeles styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Disposisjonsrett av bankkonto bestemmes av styret.

§10. Styret kan gjøre all kommunikasjon med medlemmene elektronisk via e-post. Hvert medlem oppgir e-post adressen til styret. Unntak fra dette kan gis av styret etter eget skjønn.

§11. Generalforsamlingen velger revisor blant sine medlemmer. Revisors oppgave er å kontrollere regnskapet fremlagt av styret etter beste skjønn, her under også at saldo på bankkonto er i overensstemmelse med regnskapet.

@@@@@@

Lommedalen 03.mai 2012

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Protokollunderskriver
Reidar Kleppe	Sissel Breili	Arne Fossen	Inger Johannessen

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024 I GOSLIA HUSEIERFORENING

25.september 2024 kl. 18.00 Sted: Øistein Dahl, Øvre Goslia 11

Sakslisten til årsmøtet:

1) Velkommen/konstituering.
2) Valg av referent og underskriver av protokoll.
3) Godkjenning av innkalling.
4) Godkjenning av saksliste.
5) Referat fra årsmøtet i 2023
6) Styrets beretning for året 2023
7) Godkjenning av årsregnskap/balanse 2023
    a. Herunder de disponeringer styret foreslår i årsberetningen for 2023
8) Godkjennelse av budsjett 2024 og årsavgift, ref. årsberetning for 2023
9) Håndtering av manglende innbetaling av årsavgift
10) Valg
    a. Styret stiller seg til disposisjon for huseierforeningen for et år til.
11) Sammenkomster: Styret oppfordrer de som evt ønsker en nabosammenkomst før jul/ sommer om å melde seg.
12) Eventuelt
    a. Saker som ønskes tatt opp under eventuelt må sendes styret senest 18. september 2024. Gjerne på e-post (oistein.dahl@coolcoltd.com)

Lommedalen 9. september 2024

Styret v/leder Øistein Dahl

Generalforsamling

Goslia Huseierforening

Dato:25.09.24

Tilstede (husnr.):

Styret ved:

Øistein Dahl, ØG 11 styreleder

Ellen Dahl, NG 14 styremedlem

Per Anders H. Moe, NG 12 styremedlem

Husstander:

Inger Johansen, ØG 8

Tor Hauge, ØG 7

Merete Aune, ØG 9

Plamen Stoynav og Alexandrina Sukhanova, ØG 12

Bente Stadheim og Geir Wessel, NG 15

Trine Meyer-Mørch, NG 9

1.) Velkommen – Konstituering
   - Styrets sammensetning for 2023
     - Formann: Øistein Dahl
     - Styremedlem: Ellen Dahl
     - Styremedlem: Per Anders Husborn Moe

2.) Valg av referent og underskriver av protokoll
   - Nina Dahl, ØG 11 - referent
   - Plamen Stoynav, ØG 12 - underskriver av protokoll

3.) Godkjenning av Innkalling
   - Innkallingen ble godkjent.

4.) Godkjenning saksliste
   - Saksliste ble godkjent.

5.) Referat fra årsmøte 2023
   - Ingen kommentar til referatet.

6.) Styrets beretning 2023
Brøyting og strøing av våre veier ble tatt opp. Vinteren 23-24 var krevende med meget vekslende vær og store snøfall. Det ble uttrykt generell tilfredstillelse med jobben som gjøres, dog kom det følgende kommentarer som styret ved Per-Anders Husborn Moe (som blir vår hovedkontakt ifm brøyting) vil videreformidle til brøyter:

- Det oppfordres til å legge ut meldinger når brøyter er forsinket eller det har oppstått annet som gjør at det ikke blir brøytet
- Det hender at det kommer mye snø og stein langt inn på enkelte eiendommer når det freses
- Svingen ØG-Haugsåsen kan gjerne brøytes bedre
- Kan brøyter være del av gruppa vår på FB? - for å bedre kommunikasjonen og slik at meldinger lettere fanges opp

Ifm årsberetningen ble også følgende kommentert:

Det oppfordres til å be gjester og leieboere om å ikke å parkere langs veien (Haugsåsen) særlig om vinteren for å bedre framkommeligheten for oss som bor her. Gjelder også svingen ØG-Haugsåsen. Styret vil i denne forbindelse sjekke med kommunen om det kan settes opp Parkering forbudt skilt som skal gjelde for vinterhalvåret.

Det mangler en lysstolpe i Nedre Goslia. Vi avventer dialog med kommunen og det selskapet dette er satt bort til for å få ordnet dette.

7.) Fastsettelse av årsregnskap og balanse

- Resultatregnskapet:
  - Resultatregnskapet ble gått igjennom og godkjent.
  - Balansen ble gått igjennom og godkjent.
  - Styrets foreslåtte disponeringer ble godkjent

8.) Godkjennelse av budsjett 2024

- Budsjettet ble presentert.
  Det ble enstemmig vedtatt å beholde medlemskontingenten på kr 1000,-.
- Kontingenten for inneværende år sendes ut rett etter generalforsamling i inneværende år i en egen e-post merket innbetaling
  Styrets forslag om å avskrive utestående fordringer for medlemskontigent fra 2019 og tidligere ble vedtatt.
- Styret har den siste tiden lagt mye arbeid i å få inn utestående fordringer og prosess for dette ble diskutert. Styret ønsker å være vennlige i sin tilnærming og håper at purringer og oppfordringer vil bidra positivt. Det er ellers fint å se at alle nå har betalt 2023 kontingenten.

9.) Valg

- Styret ble gjenvalgt for ett nytt år.
- Styrets sammensetning for det neste året ser dermed slik ut:
  i. Formann: Øistein Dahl
  ii. Kasserer: Ellen Dahl

iii. Styremedlem: Per Anders H. Moe
iv. Vararepresentant: H.M Sagbakken

-

10.) Eventuelt

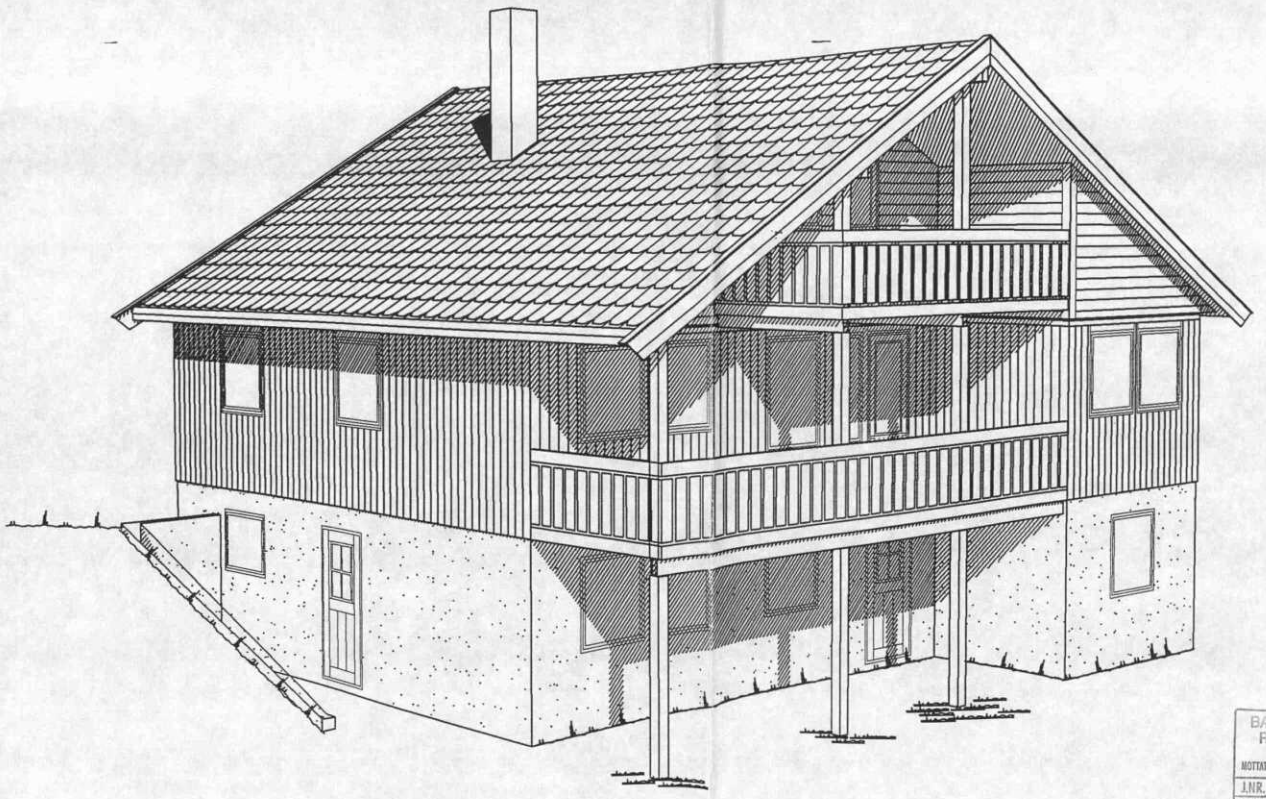
- Barne-sklie som befinner seg på plassen mellom ØG2 og 4 vil bli lagt ut på Finn.no (gis bort). Evt må styret få arrangert bortkjøring til Isi.
- Skiltene til- og på våre veier trenger vedlikehold/byttes ut. Styret vil sjekke med kommunen.
- Alle oppfordres til å bruke FB siden til å informere hverandre om likt og ulikt som skjer i nabolaget

Nina Dahl

referent

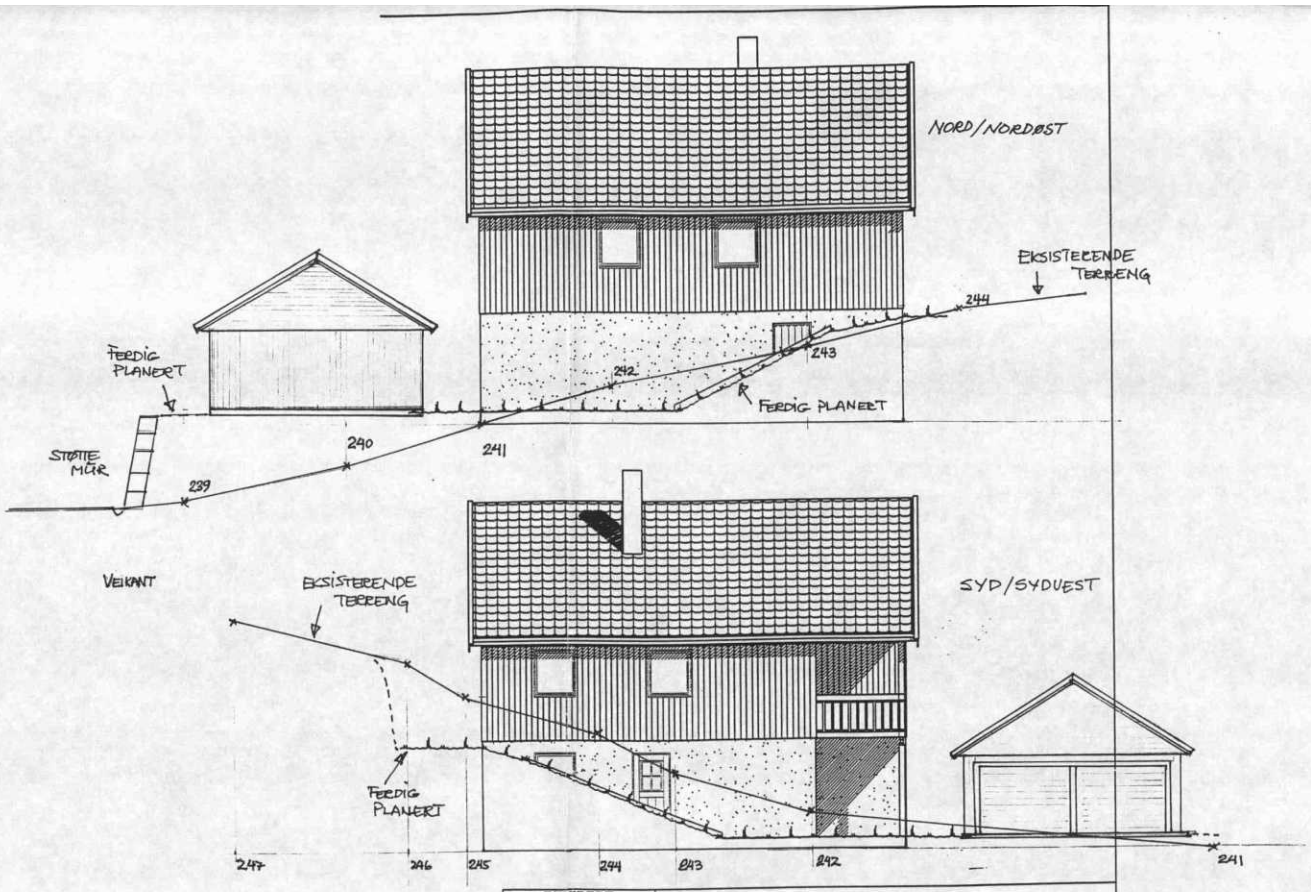
Plamen Stoynav

underskriver av protokoll



BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
BILAG 9

13030800098K07 13565

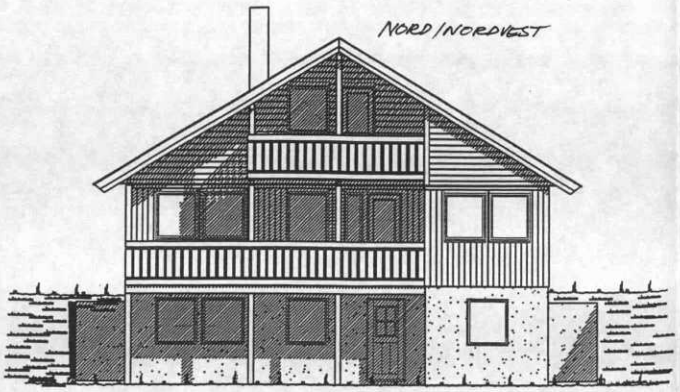


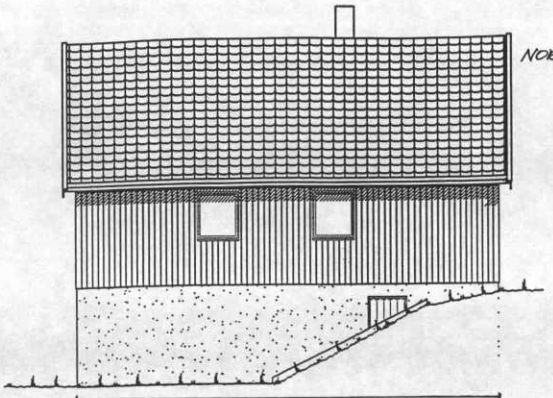
REVIDERT				
	BYGGHERRE: MORTEN MOSENG			
	ADRESSE:			
	BYGG ADR.:			
	HORTEN HUS 2834 FAVANG	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 321
		GODKJ:	SIGN:	
		MÅL: 1:100	TYPE: 4CH REV. FASADER	PROSJEKT NR. 13791
A 04.05.94 K.M.T.		DATO: 20.04.94		

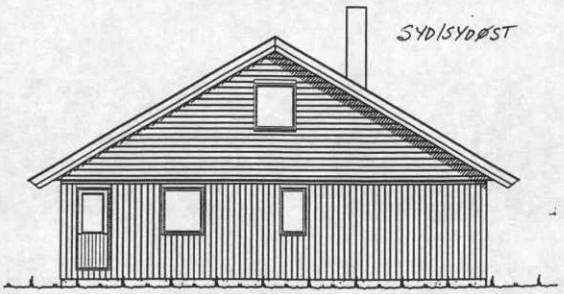
TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

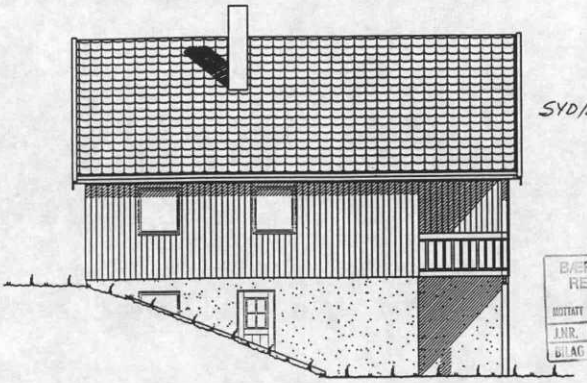
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
BILAG 8

13030800009BK07 13567





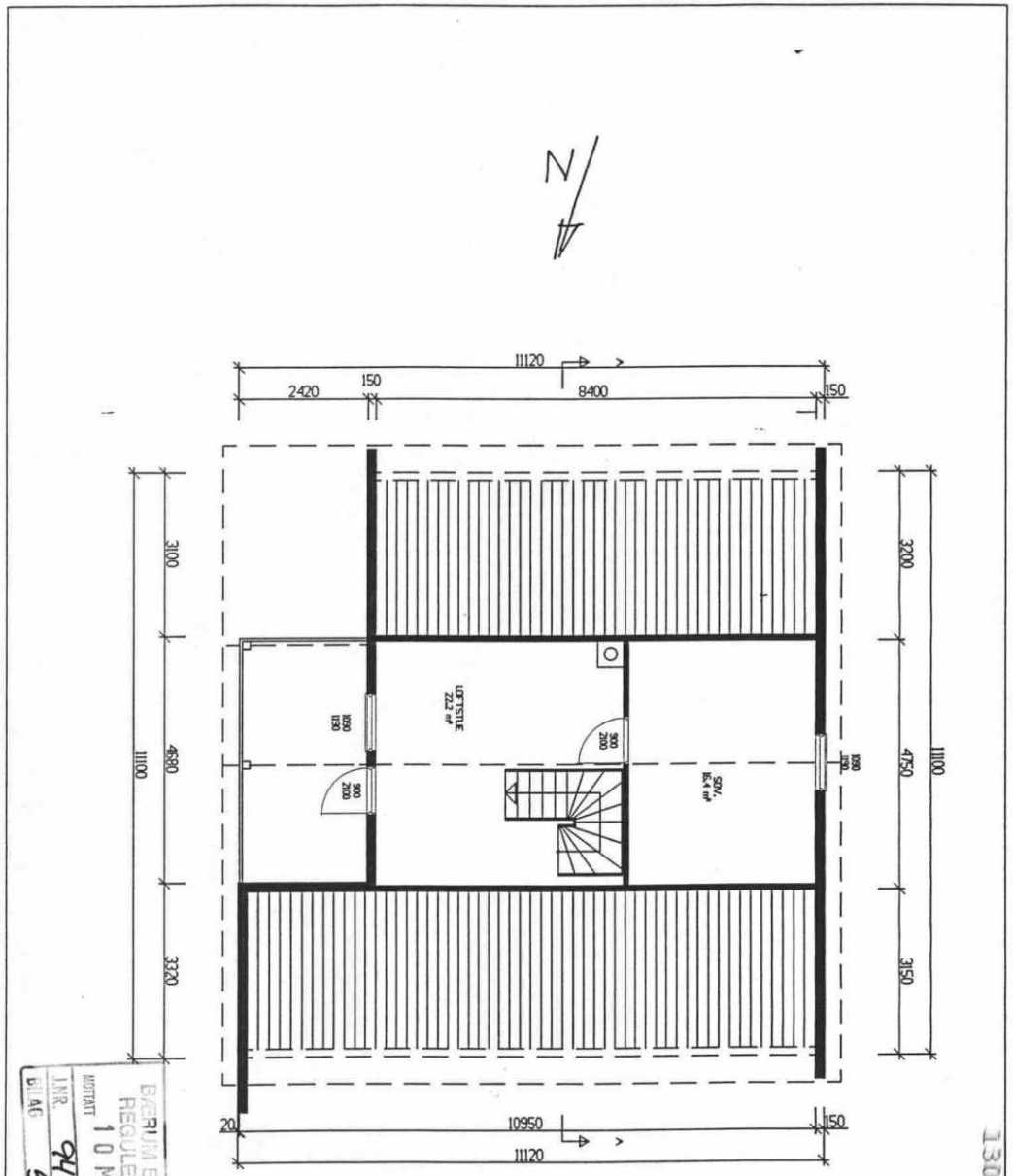




BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
BILAG 7

REVIDERT	BYGGHERRE: MORTEN MOSENG		
	ADRESSE:		
	BYGG ADR.:		
	HORTEN HUS 2634 FAVANG	TEGN: K.M.T. / REV.	TEGNINGS NR. 321
		GODKJ.: / SIGN:	
		MÅL: 1:100 / TYPE: 42H REV. FASADER	PROSJEKT NR. 13791
		DATO: 20.04.94	
A 04.05.94 K.M.T.	TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE		

1303080009BK07 13569



BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT
10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
VEDLEGG 5

REVIDERT

A 04.05.94 K.M.T.

BYGGHERRE: MORTEN MOSENG

ADRESSE:

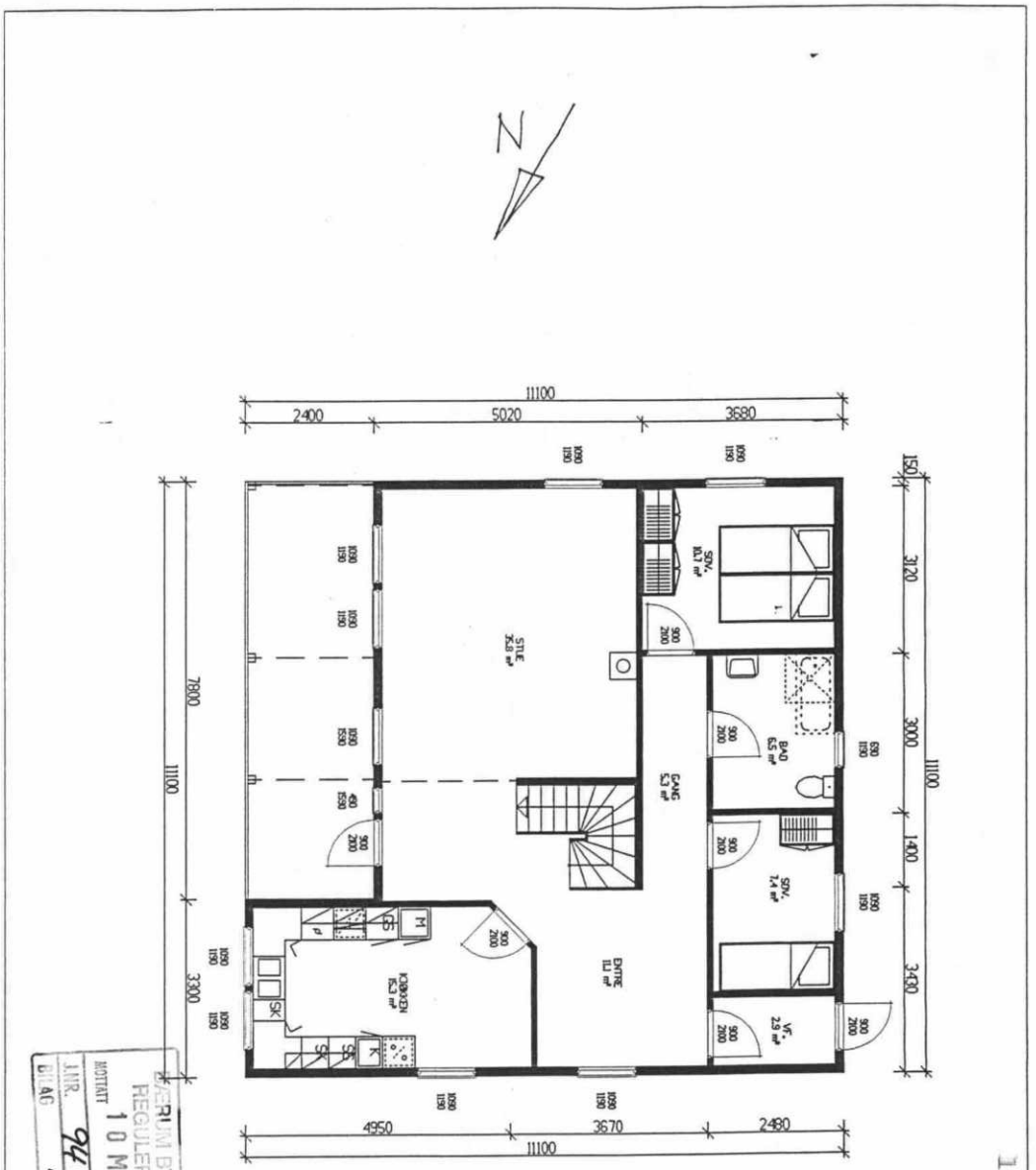
BYGG ADR.:

HORTEN HUS
2634 FAVANG

TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 503	
GODKJ:	SIGN:		
MAL: 1:100	TYPE: 42H REV. LOFT	PROSJEKT NR. 13791	
DATO: 20.04.94			

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

13030800088BR0345342



BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
BILAG

REVIDERT

A 04.05.94 K.M.T.

BYGGHERRE: MORTEN MOSENG

ADRESSE:

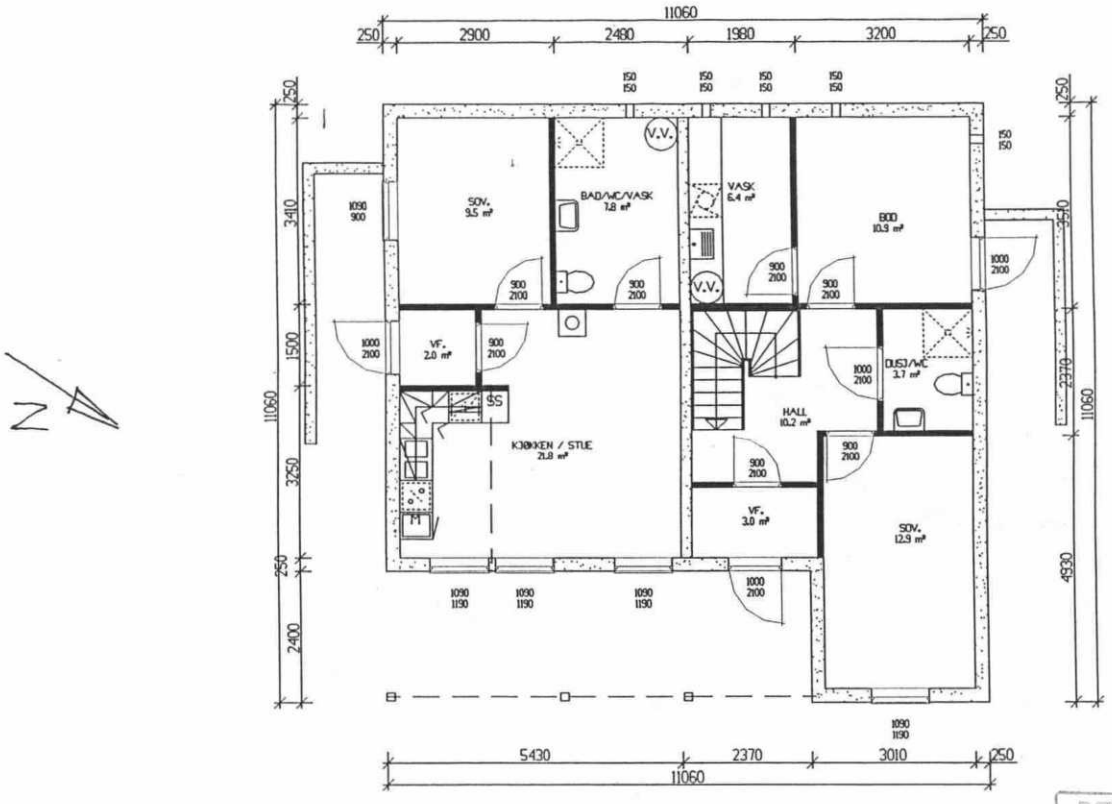
BYGG ADR.:

2634 FAVANG HORTEN HUS	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 502
	GODKJ:	SIGN:	
	MAL: 1:100	TYPE: 42H REV. HOVEDPLAN	PROSJEKT NR. 13791
	DATO: 20.04.94		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

1303080008BH0345340

1303080008BR0345338



N

BYGGHERRE: MORTEN MOSENG

ADRESSE:

BYGG ADR.:

TEGNINGS NR. 501

PROSJEKT NR. 1391

TEGN: KJ.T.

GODKJ:

MÅL: 1:100

DATO: 20.04.94

REV.

SIGN:

TYPE: 42H REV. UNDERETASJE

2634 FAVANG

HORTEN HUS

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

REVIDERT

A 04.05.94 KJ.T.

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 MAI 1994
J.NR. 94-1425
BILAG 3

Nedre Goslia 18

Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gullhaug skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	7 min 2.6 km
Lommedalen skole (1-7 kl.) 349 elever, 17 klasser	9 min 3.1 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 438 elever, 19 klasser	9 min 4.2 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.... 498 elever, 36 klasser	8 min 3.7 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 259 elever, 18 klasser	9 min 4.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	14 min 8.8 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	14 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Slalåmveien Linje 150E, 210A, 210B, 217	5 min 2.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 12.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Lommedalen barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.6 km
Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min 2.6 km
Lommedalen Menighets barnehage (1-.. 20 barn	8 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lommedalen	22 min
Coop Extra Lommedalen	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	10 min
Vitusapotek Bærums Verk	9 min
Vinmonopolet Bærums Verk	10 min

SPORT

Lommedalen idrettspark	6 min
Skarva ballplass	8 min
Spenst Lommedalen	6 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

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 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Goslia 18, 1350 Lommedalen
Gnr. 96, Bnr. 171, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7240500

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

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

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
