PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ANTON
TSCHUDIS VEI 61 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

Eiendomskart

VA kart

Ferdigattester

Info. skriv fra Bærum kommune

Kulturminnerapport

Servitutter og avtaler

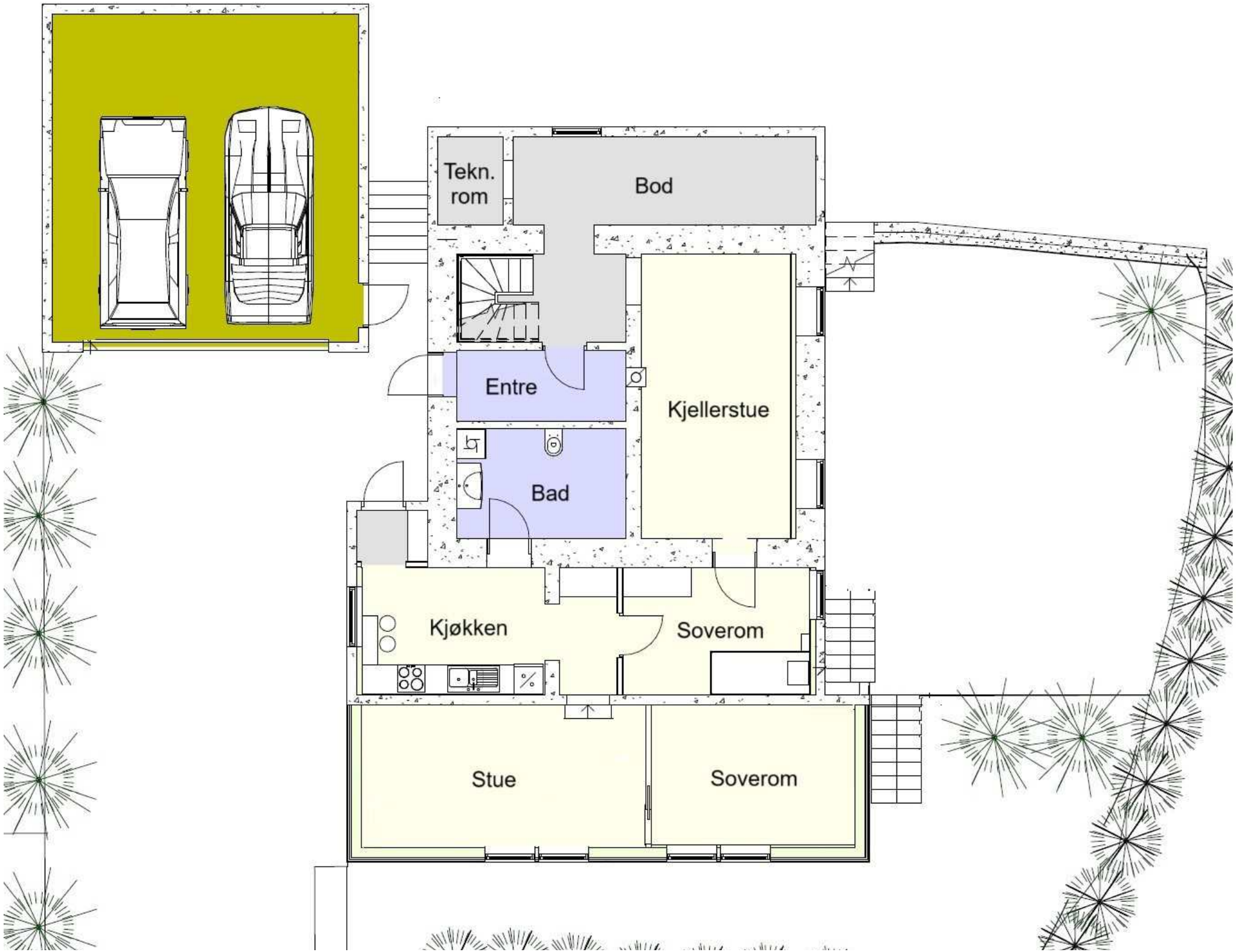
Energiattest

Leieavtale

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema.


Tekn.
rom
Bod
Entre
Kjellerstue
Bad
Kjøkken
Soverom
Stue
Soverom


Bad
Entre
Kjøkken
Peis
Stue / Spisetue

Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom

Tilstandsrapport

Enebolig
Anton Tschudis vei 61 A , 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1487 **Referansenummer:** RO6456

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

post@boatakst.no

958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Pen og totaloppusset enebolig over 3 plan, herunder 2 etasje, 1 etasje og underetasje.
Boligen er opprinnelig oppført i 1922 og bygget på og pusset opp i sin helhet i 2022-2024.
Boligen fremstår som moderne og tilnærmet ny.
De fleste arbeider er utført gjennom Fjeldåsheim & Nilsen As med sine underlevrandører.
Ellers direkte kontakt med entreprenører og kunde, dette gjelder elektriker, betongsager, graveentreprenører, trappeleverandør, piperehab og peismontør.
Det foreligger mye dokumentasjon og bilder fra oppussingen.
Dobbelgarasje på egen tomt.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Ombygget og forsterket i 2022-2023.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er lagt om og tilbygget i perioden 2022-2023.

Diffusjonsåpen duk på gulv.
Etterisolert.
Isolert loftsluke.

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Alt skiftet i 2022-2023.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggene ble etterisolert samt skiftet tidligere isolasjon og og fikk ny kledning i 2022-2023.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2022.

Malte ytterdører med 2 og 3-lags isolerglass i hovedsak av 2023 med unntak av hoveddør fra 2024 og malt balkong/terrassedørerdør i tre med 3-lags glass fra 2023.
Skyvedør til terrasse i malt tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

Terrasse med utgang fra stue på ca 41m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler.
Bjelkelag med overliggende isolasjon og foliemembran.

Terrasse på terreng ved inngangsparti på ca 27m2.
Trekonstruksjon med terrassebord.

Begge terrassene er fra perioden 2022-2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Alle overflater er pusset opp/skiftet i 2022-2024.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,66m, ellers noe skråhimlinger.
1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,40m.
Kjeller: Romhøyde i trappperom er ca 2,28m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.
Det meste av etasjeskillere mellom etasjene har byttet isolasjon eller er ettersiolert.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.
Eier har også klargjort for muligheten av radonbrønn/avsug.
Det var noe forhøyde verdier før det ble lagt radonduk, målingene viste da 129 bq/m3, målingene etter rodonduken ble lagt viser høyeste måleverdi på 50Bq/m3 som er innenfor aksepterte verdier.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Vurderingen er basert på at det er foretatt tilsyn uten merknader i 2025 og det er ikke foretatt arbeider i etterkant.
Kontakt brannvesenet for ytterligere vurdering.

Kontakt brannvesenet for ytterligere vurdering.
Piper innvendig er i utgangspunktet ikke en del av forskriften til avhendingsloven og basert på at brannvesenet da har utført en vurdering av pipe/ildsted er denne vurderingen utelukkende basert på denne.

Boligen har trapp med malte vanger og oljet/lakkerte trinn.
Trappen var ny i 2024.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Alle dører er skiftet i perioden 2022-2024.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Frittstående badekar.

Beskrivelse av eiendommen

Dobbelt servantskap med heldekkende, dobbel servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Avløp fra badekar er ført direkte i gulv.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i hybel:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2023, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra 2024, med lyse fronter både som spiler og slette fronter.

Benkeplate av kompositt/kvarts.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, 2x stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator i platetopp.

Sprutplate kompositt/kvarts i bak koketopp.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Hybel:

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette, mørke fronter.

Benkeplate av kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutbeskyttelse i glass mellom koketopp og ventilator.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i 2 etg i gang og i bod i underetasje.
Stoppekran er plassert bak luke i underetasje.
Det er utvendig hovedstoppekran også på gårdsplass.
Eier opplyser om at alt ble skiftet ifm oppussingen.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Eier opplyser om at alt ble skiftet ifm oppussingen.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

Varmtvannstank er på ca. 281 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte på strømnettet
Berederen er plassert i bod i underetasje.

Varmtvannstank er på ca. 120 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte til strømnettet.
Berederen er plassert i bod i underetasjen.
Trykktank på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele 1 etasje og kjeller med unntak av teknisk rom og bod.
Opplysningene på dette er gitt av eier.

Sikringsskap plassert i trapperom i underetasjen med automatsikringer.
Hovedsikring på XX amp.

Hybel:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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.

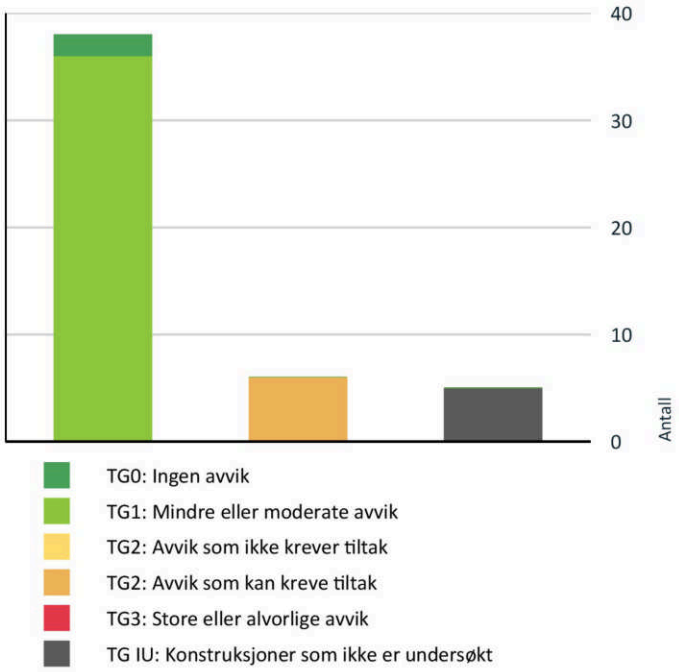
Det er oversendt tegninger fra eier som er datert 25.05.2021 merket som ombygging og tilbygg. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk med unntak av noen mindre endringer knyttet til plassering av vegger.
Vindu på bad i hybel er ikke inntegnet, men disse er på de eldre tegningene og eier opplyser at dette vinduet kun er uteglemt på siste utgave av tegninger.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Overflater på gulv hybel**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller (hybel) > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1922

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er lagt om og tilbygget i perioden 2022-2023.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da
forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Alt skiftet i 2022-2023.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Veggene ble etterisolert samt skiftet tidligere isolasjon og og fikk ny kledning i 2022-2023.



Musebånd under kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Ombygget og forsterket i 2022-2023.
Vinduer i gavlvegg med luftespalter.

Ventil i vegg.
Diffusjonsåpen duk på gulv.
Etterisolert.
Isolert loftsluke.

Flere stikkmålinger av fukt er foretatt, uten negative målinger.







TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2022.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Malte ytterdører med 2 og 3-lags isolerglass i hovedsak av 2023 med unntak av hoveddør fra 2024 og malt balkong/terrassedørerdør i tre med 3-lags glass fra 2023.
Skyvedør til terrasse i malt tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 41m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler.
Bjelkelag med overliggende isolasjon og foliemembran.

Terrasse på terreng ved inngangsparti på ca 27m2.
Trekonstruksjon med terrassebord.

Begge terrassene er fra perioden 2022-2024.

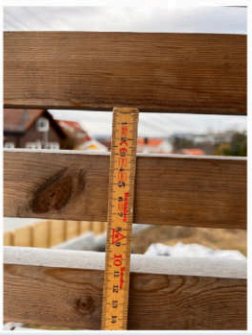
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk på terrassen over hybelen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Alle overflater er pusset opp/skiftet i 2022-2024.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,66m, ellers noe skråhimlinger.
1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,40m.
Kjeller: Romhøyde i trappperom er ca 2,28m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Enkelte riss/bruksmerker må forventes.

TG 2 Overflater på gulv hybel

Gulv av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist noe knirk i gulv ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

Kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Tilstandsrapport

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: Gang og arbeidsrom/soverom.
1 etasje: Stue og kjøkken.
kjeller: Gang og soverom

Det meste av etasjeskillere mellom etasjene har byttet isolasjon eller er ettersiolert.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.
Eier har også klargjort for muligheten av radonbrønn/avsug.

Det var noe forhøyde verdier før det ble lagt radonduk, målingene viste da 129 bq/m3, målingene etter rodonduken ble lagt viser høyeste måleverdi på 50Bq/m3 som er innenfor aksepterte verdier.


radonova

RAPPORT - MÅLING AV RADON

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Vurderingen er basert på at det er foretatt tilsyn uten merknader i 2025 og det er ikke foretatt arbeider i etterkant.
Kontakt brannvesenet for ytterligere vurdering.

Piper innvendig er i utgangspunktet ikke en del av forskriften til avhendingsloven og basert på at brannvesenet da har utført en vurdering av pipe/ildsted er denne vurderingen utelukkende basert på denne.

Tilstandsrapport







Tilsyn uten avvik

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og fliser.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp med malte vanger og oljet/lakkerte trinn.
Trappen var ny i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Alle dører er skiftet i perioden 2022-2024.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Frittstående badekar.
Dobbelt servantskap med heldekkende, dobbel servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Avløp fra badekar er ført direkte i gulv.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

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

Slik badekaret har vært i bruk frem til nå har dette ikke vært en problem.
Smyget mot vinduet er flissatt noe som begrenser risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre bruk av badekaret innebærer en viss risiko for vannsprut/fuktbelstning av vinduet.

Kjøper må være oppmerksom på dette og eventuelt fukt beskytte vinduet ytterligere med eks. Forheng eller annen sikring.

Vinduet har ikke tatt skade med dagens bruk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.
Gulvet på utsiden av dusjsonen er tilnærmet flatt.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Det er synlig at membran er ført opp bak feielist.

Fremvist fdv, rutine for intern kontroll og sjekkliste.

Veggmembran er av membranplater og påstryksmembran.

Badekar er koblet direkte i gulv.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

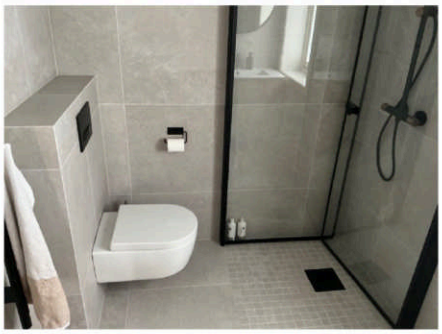
Badet har:

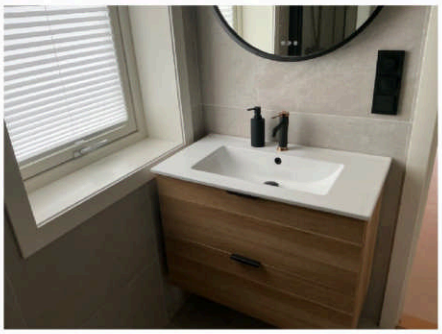
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.
Fremvist fdv, rutine for intern kontroll og sjekkliste.

Veggmembran er av membranplater og påstryksmembran.

Gulvmembranen er synlig klemt bak feielist.

Tilstandsrapport



Synlig banemembran klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, elektrisk håndkletørker og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJELLER (HYBEL) > BAD

Generell

Bad i hybel:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2023, og det foreligger fdv-dokumentasjon på membran og dokumentasjon for rutine på internkontroll fra utførende.

Badet har:

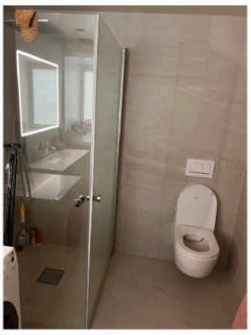
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

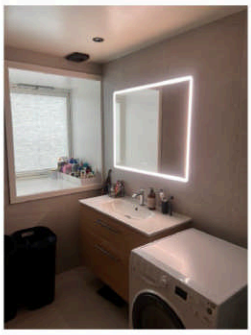
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 27mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran/mansjett synlig klemt til sluk.

Fremvist fdv, rutine for intern kontroll og sjekkliste.

Veggmembran er av membranplater og påstryksmembran.



KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Tilstandsrapport


GEBERIT FDV-DOKUMENTASJON

Dokumentasjon på innbygningstoalett fra entreprenør

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra 2024, med lyse fronter både som spiler og slette fronter.

Benkeplate av kompositt/kvarts.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, 2x stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator i platetopp.

Sprutplate kompositt/kvarts i bak koketopp.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Iht. standarden NS-3600 er dette feil. Eier har dog ikke hatt problemer med løsningen
Ny eier kan eventuelt vurdere å ta avsuget fra ventilatoren i koketoppen ut på yttervegg gjennom sokkelen på kjøkkenet for å bli kvitt matlukt dersom ny eier opplever utfordringer med dagens løsning

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hybel:

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette, mørke fronter.

Benkeplate av kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutbeskyttelse i glass mellom koketopp og ventilator.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.





KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Iht. standarden NS-3600 er dette feil. Eier har dog ikke hatt problemer med løsningen
Dersom ny eier opplever problemer/utfordringer med dagens løsning, kan det vurderes å skifte ventilator med forsert avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

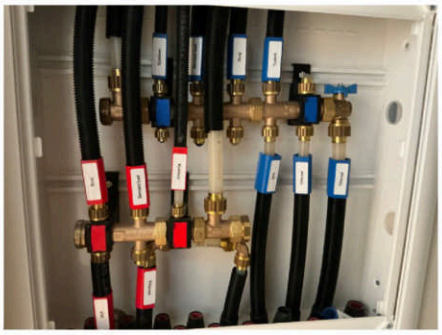
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i 2 etg i gang og i bod i underetasje.

Stoppekran er plassert bak luke i underetasje.
Det er utvendig hovedstoppekran også på gårdsplass.

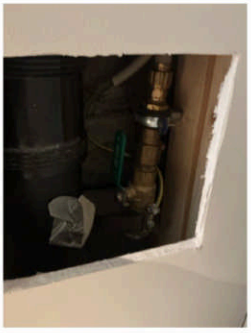
Eier opplyser om at alt ble skiftet ifm oppussingen.



Fordelerskap 2 etasje



Fordelerskap i underetasje



Hovedstoppekra

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Eier opplyser om at alt ble skiftet ifm oppussingen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er lagt vannrør i teknisk rom frem til vannledningene i teknisk rom som er trukket rundt i hagen. Ny eier kan dermed koble opp vanningsanlegg dersom det er ønskelig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på ca. 281 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte på strømnettet
Berederen er plassert i bod i underetasje.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank er på ca. 120 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte til strømnettet.
Berederen er plassert i bod i underetasjen.

Trykktank på vegg.

Det er sluk i rommet og fliser på gulv.
Synlig mansjett klemt til sluk.



TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele 1 etasje og kjeller med unntak av teknisk rom og bod.
Opplysningene på dette er gitt av eier.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

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.

Sikringsskap plassert i trapperom i underetasjen med automatsikringer.
Hovedsikring på 3x63 amp.

Fordelerskap i 2 etasje 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

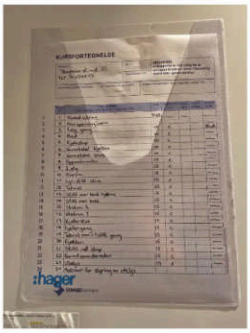
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

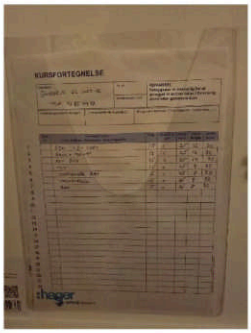
Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



Kursoversikt hovedsakp


Hovedskap


Fordelerskap 2 etasje



Kursoversikt fordelerskap

TG 1 Elektrisk anlegg hybel

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap plassert i entre 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)?
   Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

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

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

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

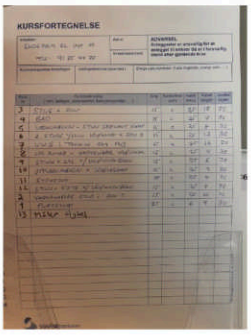
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport





TG 0 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig grunnmur trolig oppført som sparesteinsmur.
Tilbygg med grummur i betong og noe lettklinkerblokker i tidligere tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Skrående tomt opparbeidet med terrasse, plen og grus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat rundt deler av eiendommen uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Se ellers pkt drenering: alt er drenert i 2022, og ikke funnet fukt ved måling i vegg under terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje.
Motorisert ledport.
Vegger i betongblokker, under bekledning av fasadestein.
Utvendig kledd med liggende kledning på øvre del av gavl.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Det er strøm i garasjen.
Sidedør med glassfelt.

Garasjen var ikke ferdigstilt på befaringen.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Intressenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

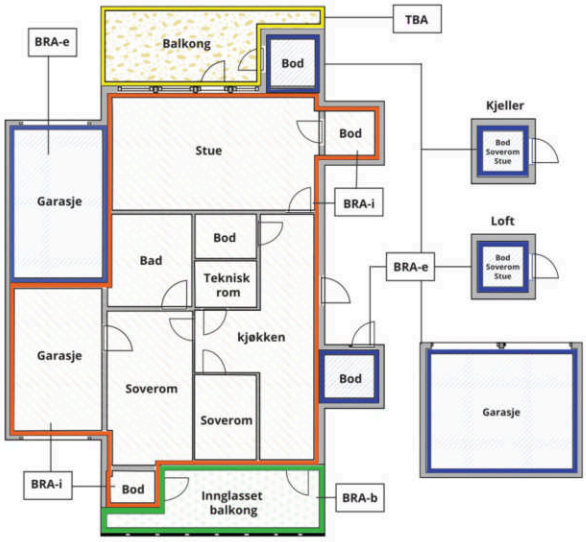
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	72			72	
1. Etasje	86			86	68
Kjeller	49			49	
Kjeller (hybel)	51			51	
SUM	**258**				**68**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad		
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Stue		
Kjeller (hybel)	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Intressenter opplyses om at innvendige vegger er medregnet i arealene og i kjeller tar dette opp en del areal grunnet tykkelsen på veggene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra eier som er datert 25.05.2021 merket som ombygging og tilbygg. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk med unntak av noen mindre endringer knyttet til plassering av vegger.
Vindu på bad i hybel er ikke inntegnet, men disse er på de eldre tegningene og eier opplyser at dette vinduet kun er uteglemt på siste utgave av tegninger.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

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

Kommentar: Boligen ble modernisert, bygget på og pusset opp i sin helhet i perioden 2022-2025. Det foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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	241	17
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Håkon Hellerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	142		0	902.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anton Tschudis vei 61 A

Hjemmelshaver
Hellerud Håkon, Kim Lilly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er et veletablert boligområdet med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og grus.

Det er tilhørende dobbelgarasje til boligen.
Ellers parkering på gårdsplass eller i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Eiers egen liste over utførte arbeider:

Oppussing – Anton Tschudis vei 61A
Huset er fra 1922, med påbygg på hver side på hhv. 50- og 70-tallet. Vi kjøpet huset i 2020, med overtakelse i 2021. Vi har pusset opp betydelig i 2022, 2023 og 2024, som vi beskriver i det følgende.

Hovedoppussing:
- Hovedoppussing, inkludert:
o Nytt tilbygg med kjellerleilighet og bruksendring
o Endring av bærende konstruksjoner
o Takoppløft
o Fasadeendringer
o Byggesaken:https://innsynpluss.onacos.no/barum-gard/sok-i-plan-og- byggesaker-fra-2015/#/details/a-8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2020039479!NKDS9Q

- Beskrivelse av hovedoppussing:
o Hele huset totalrenovert i løpet av 2022, 2023 og 2024.
o Kjeller (i det vesentlige gjort i 2022):
▪ Utgravd, nye drensmasser, isolert i grunnen + på yttervegg, ny støp med varmekabler og radonsperre + opplegg for radonavsug ved eventuelt behov
▪ Nye bunnledninger og nytt inntaksrør for vann
▪ Nytt kumlokk til kum i oppkjørsel, ny utvendig stoppekran på vanninntak.
▪ Bruksendret kjeller:
• Nytt teknisk rom, bod, kjellerstue og inngangsparti til hoveddel.
• Nytt bad, et soverom og kjøkken til kjellerleilighet.
▪ Tilbygg med soverom og stue til kjellerleilighet.
▪ Laminat på gulv i hele kjeller, med unntak av flis på bad i leilighet og bod og teknisk rom i hoveddel.
▪ Gipsvegger (rom i rom) i kjelleren for øvrig. Fliser på vegg på bad.
▪ Veranda oppå tilbygget, med terrassegulv.

▪ Teknisk rom:
• Fordelerskap
• 300l VV-tank i teknisk rom til hoveddel (ny 2022)
• 200l VV-tank i teknisk rom til kjellerleilighet (ny 2024)
• Opplegg for vanningsanlegg i hage
• Sluk
• Mulig påkobling for radonavsug
• Ekspansjonskar montert i 2024

▪ Utekran på vegg mot hage med varmt og kaldt vann o 1. etasje (i det vesentlige gjort i 2024):
▪ Endret bærende konstruksjoner og romløsning.
▪ Pusset opp alle overflater:
• Gulv: Avrettet med lydisolasjonsplater mot kjellerleilighet og elektriske varmekabler i alle rom
• Vegger: Utlektet med dampsperre, 5cm isolasjon og gipsplater. Vegger på bad bygget med kryssfiner/våtromsplater.
• Skjult elektrisk anlegg.
• Tak: Nedlektet og gipset med downlights.
• Nytt Epoq-kjøkken i 2024.
• Epoq-garderobe i gang.
• Laminagulv i stue, kjøkken og trappegang, fliser i inngangsparti og på bad.
▪ Ny peisovn kjøpt fra og montert av Alfa Varme- og Pipeteknikk AS
▪ Nye dører og vinduer (gjort i 2022/2023, inngangsdør i 2024)
▪ Utvendig kledning revet, ny utlektning med 10 cm isolasjon, vindsperre og ny kledning (gjort i 2022/2023). o 2.etasje

▪ 2022/2023:
• Bygget takoppløft.
• Nye vinduer i hele etasjen + på loft
• Nytt tak og forsterket takkonstruksjon
• Ny pipehatt
• Utvendig kledning revet, ny utlektning med 10cm isolasjon, vindsperre og ny kledning.
▪ 2024:
• Pusset opp alle innvendige overflater:
o Gulv: Soverom avrettet ved opplevdbehov.
Trappegang og nordøstlige takopplett fått nye, avrettede sponplategulv. Støp på bad.

o Varme: Varmekabler i gulv på bad, ellers ikke varme i gulv i 2. etg. Ikke vært behov for varme utover det i kjeller og 1.etasje + bad i 2. etasje gjennom vinteren 2024/2025.
o Bygget nytt rom til badet.
o Lektet ut alle yttervegger med dampsperre, 5 cm isolasjon og gips (unntak bad, ref. neste punkt).
o Vegger på bad bygget med kryssfiner/våtromsplater.

o Tak: Lektet ned og gipset.
o Blåseisolasjon i etasjeskille 2.etg/loft.
o Ny, isolert loftsluke med stige opp til loftet.
o Nye, isolerte kottdører ut til tre isolerte lagringskott ved takoppløftene.
• Vegger: Utlektet med dampsperre, 5cm isolasjon og
gipsplater. Skjult elektrisk anlegg.
• Tak: Nedlektet og gipset med downlights.
• Nytt Epoq-kjøkken i 2024.
• Epoq-garderobe i gang.
• Laminagulv i stue, kjøkken og trappegang, fliser i inngangsparti og på bad.
o Pipeløp:
▪ Pipe er renovert med nytt stålrør.

▪ Egen byggesak, utført med ferdigattest:
https://innsynpluss.onacos.no/barum-gard/sok-i-plan-og- byggesaker-fra-2015/#/details/a- 8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2020029736!F128XM

▪ Feiing bestilles i disse dager for kontroll.
o Ventilasjon:
▪ Naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegg og ventiler i vinduer.
▪ Mekanisk avsug på bad
▪ (Kjøkkenvifte med kullfilter)
o Elektro/media:
▪ Alt elektrisk fornyet ila. oppussingen. Nytt strøminntak i bakken til strømskap på yttervegg.
▪ Sikringsskap i kjeller og i 2. etg.
▪ Medieskap i kjeller med inntak av fiber mv.
▪ Plejdsmartstyringpålys.
▪ ElkoSmartHubogsmartvarmestyring.
▪ Egen måler i kjellerleilighet.
▪ Elbil-lader i garasje
▪ Utebelysning med lyssensor
▪ Opplegg for strøm til eventuelle elektriske porter ved portstolper.
▪ Diverse trekkerør i hagen for ytterligere utebelysning.
o Annet:

Garasje:
▪ Nyinnvendigtrapp i 2024
▪ Betydelige løft utomhus i 2022:
• Granittmur langs vei og oppkjørsel
• Terrengtrapper og støttemurer
• Ny drenering med etterisolering av grunnmur rundt hele gammel del
• Gjort av C3 Maskin AS
▪ Utomhus 2025 (planlagt): Ferdigplen i hage på nedsiden av huset og komplettering av granittmur mot innkjøring. Påfyll av noe grus på kjøreareal.
o Radon:
▪ Målt i diverse rom i kjeller i 2022, og funnet å være under
grenseverdien, men over tiltaksverdien (altså slik at rommet ligger innenfor det som er tilfredsstillende, men der det iht. anbefalingene anbefales at det gjøres tiltak).
▪ Kjelleren ble deretter totalrehabilitert i 2022, med radonsperre og etablering av mer ventilasjon i vegger. Ny sjekk i 2023 viste langt lavere verdier, også under tiltaksverdien. Vi antar derfor at tiltakene har fungert, og har ikke gjort noe mer med dette. I kjellerleiligheten er det også etablert mekanisk avsug på badet, hvilket det ikke var tidligere. Videre er det under støpen i kjelleren i hoveddelen lagt opp radonbrønner med rørganger inn i teknisk rom, og det er mulig å forsøke å koble til avsug derfra dersom det skulle være forhøyede verdier på noe tidspunkt senere.
o Entreprenører:
▪ Ansvarlig søker: Harald Hjelle Arkitekter AS
▪ Grunnarbeider:C3MaskinAS
▪ Sanitærinstallasjoner: Rørpartner Varme & Sanitær AS
▪ Ringmur:Borg Betong, org.nr.918564756
▪ Snekkerarbeid og øvrige fag, herunder maler, flislegger,
blikkenslager mv.: Fjeldåsheim & Nilsen AS

▪ Elektro: Skogheim El Installasjon AS
▪ Statiker: Siv. Ing. Arne Sande
▪ Trapp: Nytrapp AS
- Ny garasje:
o C3 Maskin AS har stått for såle og murvegger.
o Igland Garasje har levert takkonstruksjon oggarasjeport.

o Muren skal pusses av murer og blikkenslager skal ordne manglende beslag våren 2025. Elektriker skal montere elbillader og ferdigstille el-opplegg i garasjen.
o Ferdigattest omsøkes straks kjøreareal er ordnet iht. avtale med nabo og kommunen.

Egeninnsats:
o Mye rivningsarbeid.
o Nedlegging av radonbrønner og radon-avsug.
o Gjerde bygget i 2024 og 2025
o Platting, blomsterkasser, utekjøkken og steinsetting gjort i 2024
o Maling: All kledning og vindski malt et toppstrøk i 2024
o Garasje: Montert dør (ikke garasjeport) og vindu
o Plantet barlindhekk mot nabo i 2024, drypp/vanningsslange under bark o Plantet busker i skråning ved terrengtrapp, lagt ut drypp/vanningsslange rundt busker.
o Lagt ut Gardena vannslanger (type hardplast) rundt omkring på tomta, til senere påkobling for eventuelt vanningsanlegg i teknisk rom (rør er lagt opp der for enkel etablering av vanningsanlegg senere).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Sjekklisterapport		Sjekklisterapport fra utførende	Gjennomgått		Ja
Bildedokumentasjon		Bilderapport fra utførende.	Gjennomgått		Ja
Sjekkliste rapport uetg.		Sjekklisterapport fra utførende	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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/RO6456

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.
7250118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Hellerud	Lilly Kim

Gateadresse
Anton Tschudis vei 61 A

Poststed	Postnr
HASLUM	1344

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23689885

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: 7250118

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se salgsoppgave og tilstandsrapport.
Arbeid utført av	Fjeldåsheim & Nilsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se salgsoppgave og tilstandsrapport.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se salgsoppgave og tilstandsrapport.

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 faglært
Beskrivelse	Se salgsoppgave og tilstandsrapport.
Arbeid utført av	Rørpartner AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På et tidspunkt i mars 2025 var det fukt på bakvegg i garasjen, før denne ble ferdigstilt. Grunnmursplast ble trukket høyere på grunnmuren på bakveggen og festet med beslag mot vegg. Takrennenedløp like ved ble også lagt i rør under bakken slik at takvannet ble ledet bort. Det har ikke vært fukt å se etter det.

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

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	Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen i 2022-2025.
Arbeid utført av	Skogheim El. Installasjon AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen.

Document reference: 7250118

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

Beskrivelse: Begrensede arbeider er gjort ved egeninnsats, se tilstandsrapport. I tillegg kommer flislegging av garasjen samt dreneringstiltak på garasje som nevnt over, samt maling av huset.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Som nevnt over og i tilstandsrapport. Det vesentlige av arbeider er utført av Fjeldåsheim & Nilsen.

Arbeid utført av: Fjeldåsheim & Nilsen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som beskrevet i salgsoppgave.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nærmere beskrevet i salgsoppgave og byggesak fra 3021, med ferdigattest i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget takoppløft mot nord og bruksendret kjeller + bygget tilbygg med hybelleilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 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

Beskrivelse: Felles atkomst med nabo via innkjøring i sør, samt felles snuplass på kjørearealet i sør, utenfor portstolpene.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport angående radonmålinger og tiltak i forbindelse med oppussingen. Vi benyttet anledningen til å gjøre tiltak når gulvet i kjelleren først var pigget opp, og målingene i etterkant viser nivåer godt innenfor aksepterte verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 50

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: Tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Radonmålinger som nevnt i tilstandsrapporten.

Document reference: 7250118

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

Beskrivelse

Tinglyste forhold som nevnt over. Sokler på kjøkken i hybelleilighet er montert på laveste innstilling, slik at benkeplaten trolig må løftes av dersom oppvaskmaskinen der skal skiftes ut. To av vannrørene til vanningsanlegget inn i teknisk rom har en liten knekk, og må eventuelt skjøtes før de driftssettes). Kjøleskapet lager av og til en kort vibrasjonslyd. Vi er usikre på om det er slik det skal være, eller om det skyldes noe feil, men det fungerer i hvert fall helt fint og har ikke vært noen problemer med det i praksis. Vi er veldig fornøyde med kjøleskapet, som vi har hatt siden 2021. Gjerdet fra portstolpe ved hybel har Gardena slangetrommel festet på seg. Den korte delen av gjerdet her er rett og har ingen knekkpunkter som stiver det av, og draget på slangetrommelen kan potensielt være mer enn gjerdet tåler av drag i sideretningen. Det har fungert fint for oss, men greit å være oppmerksom på når trommelen brukes. Skruer på gjerdestolper må potensielt etterstrammes med jevne mellomrom.

Document reference: 7250118

Tilleggskommentar

Vi kjøpte huset i 2021 som et oppussingsobjekt. På det tidspunktet var det feil og mangler ved boligen, og flere bygningsdeler som var modne for oppgradering. I perioden 2021-2025 er eiendommen tilnærmet totalrenovert, og vi har valgt å svare på spørsmål utifra dagens situasjon, og ikke slik huset fremstod i 2021.

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 forsikringspremie er 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: 7250118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Hellerud	32a29f4af4efd92331ee8e02fdc2b4cc939a2b5d	24.05.2025 09:24:05 UTC	Signer authenticated by One time code

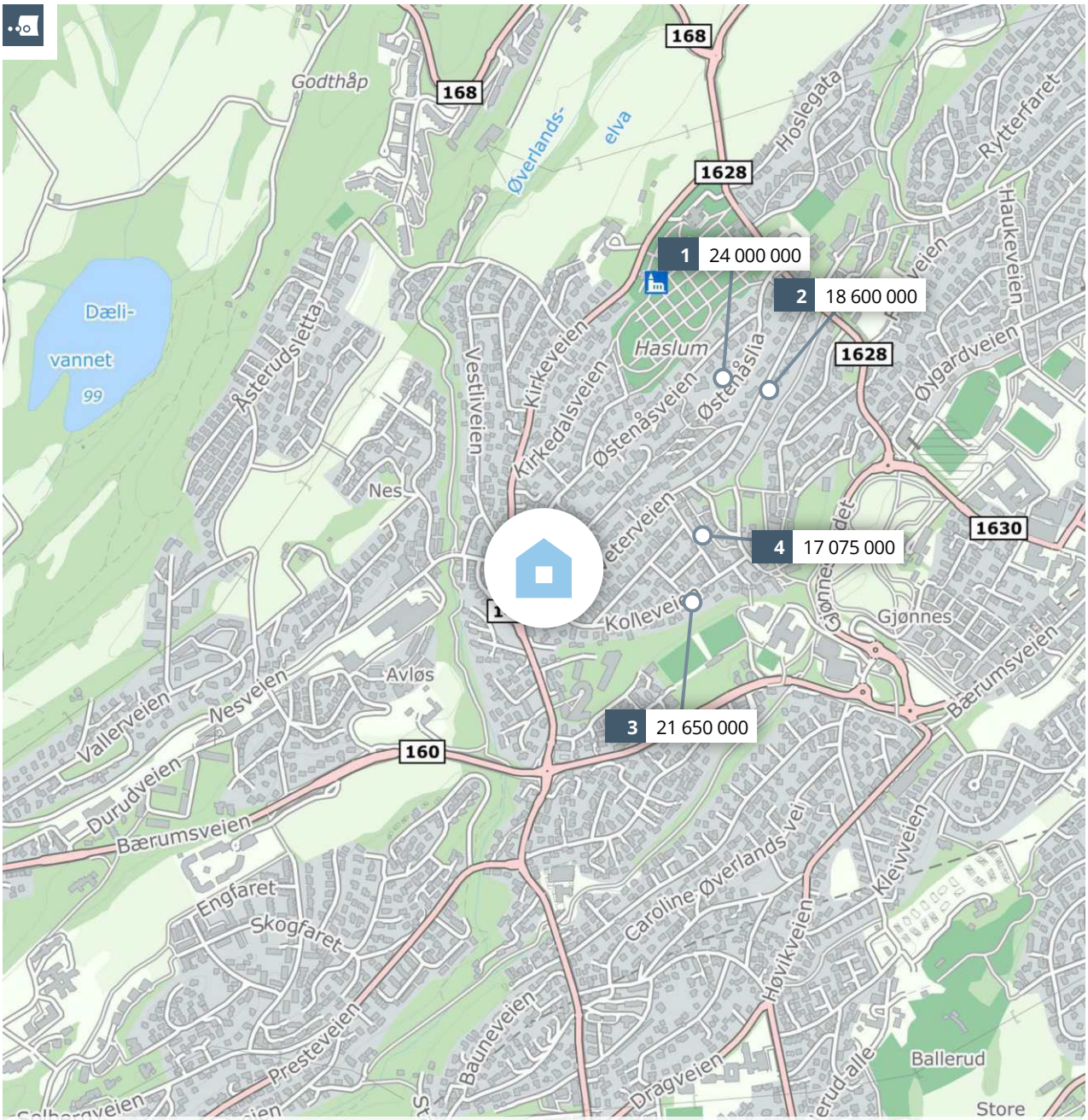
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilly Kim	cc468f7171801a70ecf17a31f1cf8bed9ea9e755	24.05.2025 11:21:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250118

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ANTON TSCHUDIS VEI 61 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.05.2025

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: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anton Tschudis vei 61 A, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1922

GNR 1 BNR 142 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 05

Verdivurdert til

18 500 000

-	18 500 000	71 705
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	258 m²	37 m²	- m²	68 m²	- m²	- m²

Tomt	903 m²
Byggeår	1922

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

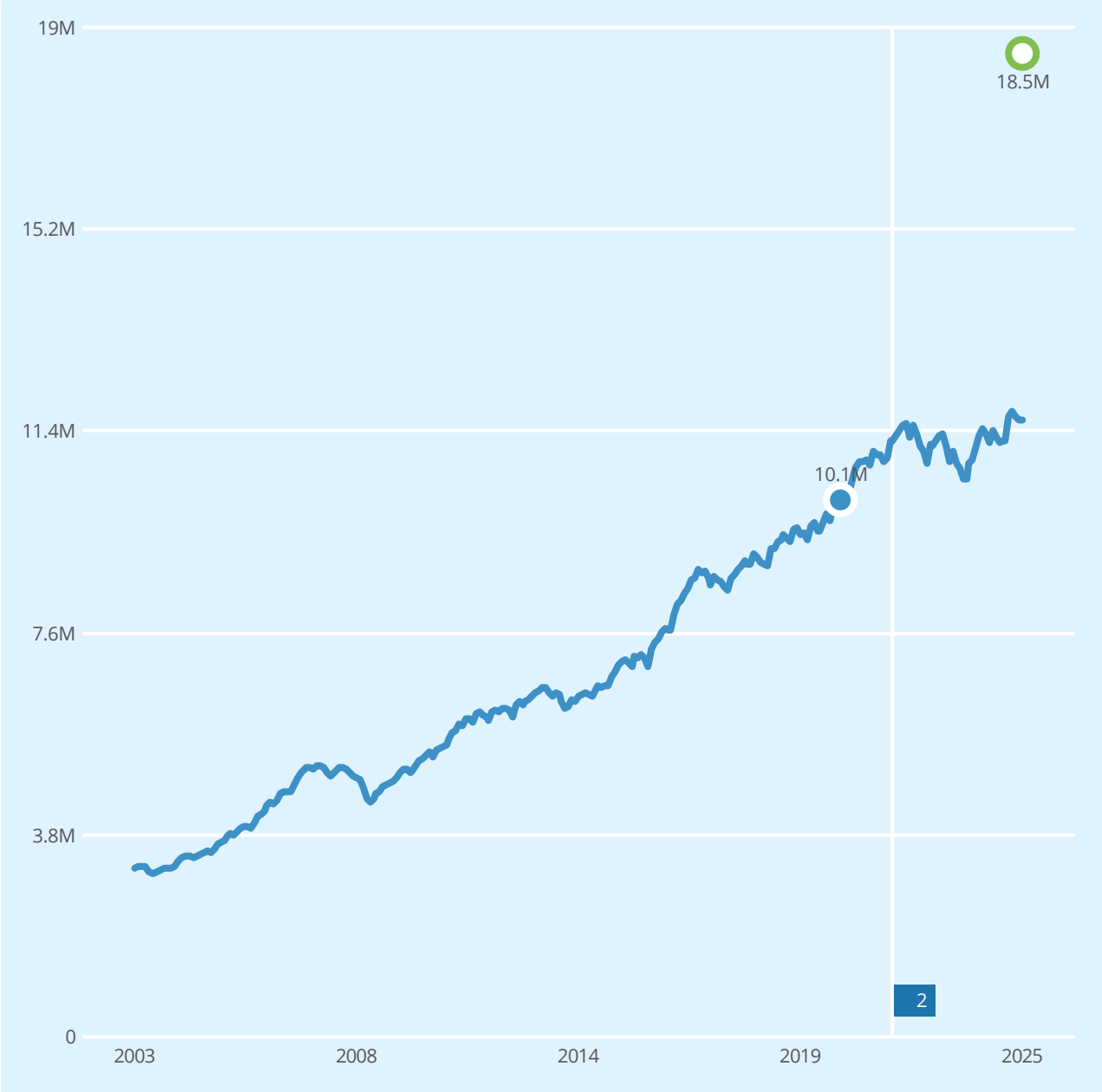
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østenåslia 15 262 m² 1963 1 531 m² 5 sov	15.02.2023	25 900 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**91 603**
2 Tveterveien 12 256 m² 1961 1 556 m² 4 sov	25.05.2023	18 500 000	**18 600 000**	0	18 600 000	**72 656**
3 Kolleveien 14 438 m² 1917 1 571 m² - sov	24.04.2024	22 900 000	**21 650 000**	0	21 650 000	**49 429**
4 Sandtakveien 11 231 m² 2003 664 m² 3 sov	30.04.2024	16 300 000	**17 075 000**	0	17 075 000	**73 918**

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et attraktivt og rolig villastrøk. Huset er åpent og fint plassert med flott utsikt og meget gode solforhold. Det er kort gangvei til T-bane, buss, nærsenter og matbutikk. Barnevennlige omgivelser med kort avstand til skoler, barnehager og en rekke fritidstilbud. Det er også nærhet til både Sandvika og Bekkestua med butikker, spisesteder, kino, kulturhus m.m. Fine turstier i nærmiljøet og videre til Bærumsmarka.

- En innholdsrik og meget tiltalende enebolig i tre etasjer.
- Huset er omfattende renovert og fremstår som tilnærmet nytt.
- Alt oppussingsarbeid holder høy kvalitet og dokumentasjon foreligger.
- Store vindusflater gir rommene svært gode lysforhold.
- Hybelleilighet med egen inngang - utleid for kr. 16 000,- / mnd.
- Stor, herlig terrasse (41m²) med sol fra morgen til kveld!
- Nytt og meget pent opparbeidet uteområde med hage og uteplass.
- Nybygget dobbelgarasje med lader.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2020	20.10.2020	01.02.2021	9 450 000	10 100 000	0	10 100 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er tilbygget, omfattende renovert og betydelig påkostet.

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

10
eneboliger til salgs

16.8M
16.4M
16.0M
15 659 000 Prisantydning i snitt
15.2M
14.8M
14.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

14.1M
13.8M
13 368 000 Prisantydning i snitt
13.2M
13 113 000 Salgspris i snitt
12.9M
12.6M

Solgt i snitt i løpet av

105
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 705 Anton Tschudis vei 61 A
Totalpris 18 500 000

62 242 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

60 441 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

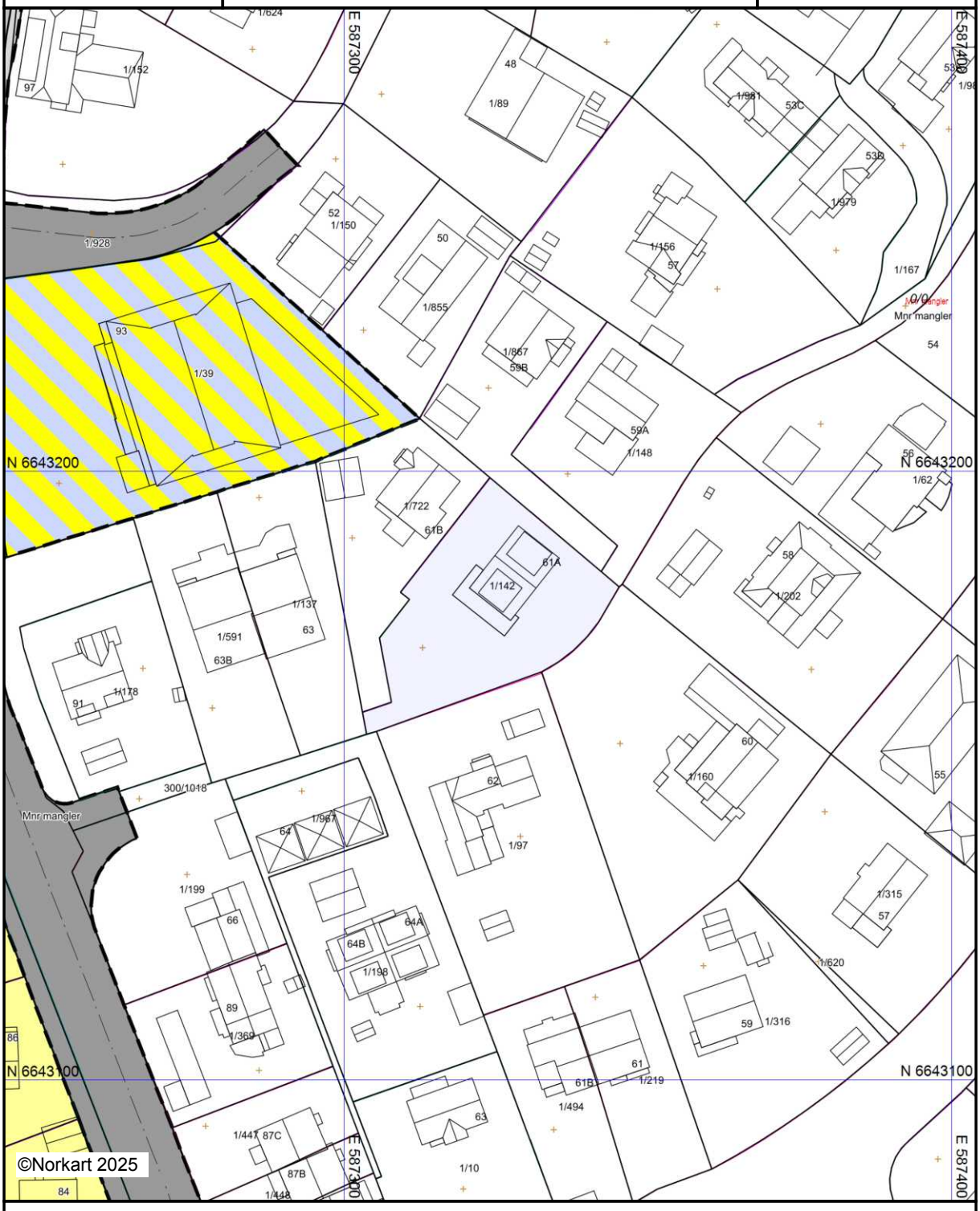
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/142
Adresse: Anton Tschudis vei 61A
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

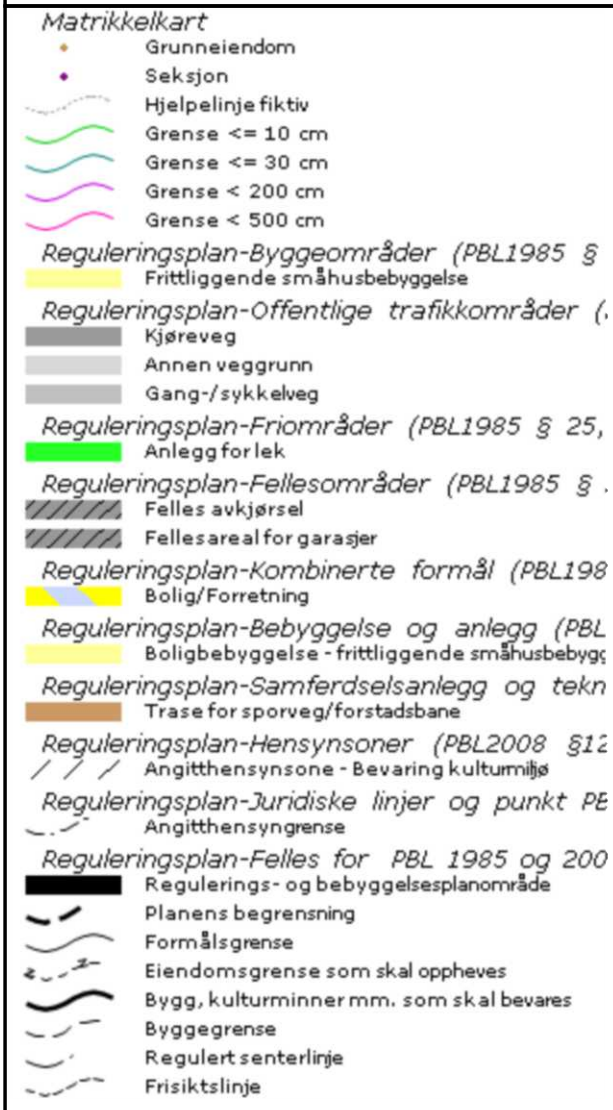
N

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: 12.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anton Tschudis vei 61A, 1344 HASLUM								

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

Plantyper uten treff

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

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** 903 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

VAledninger

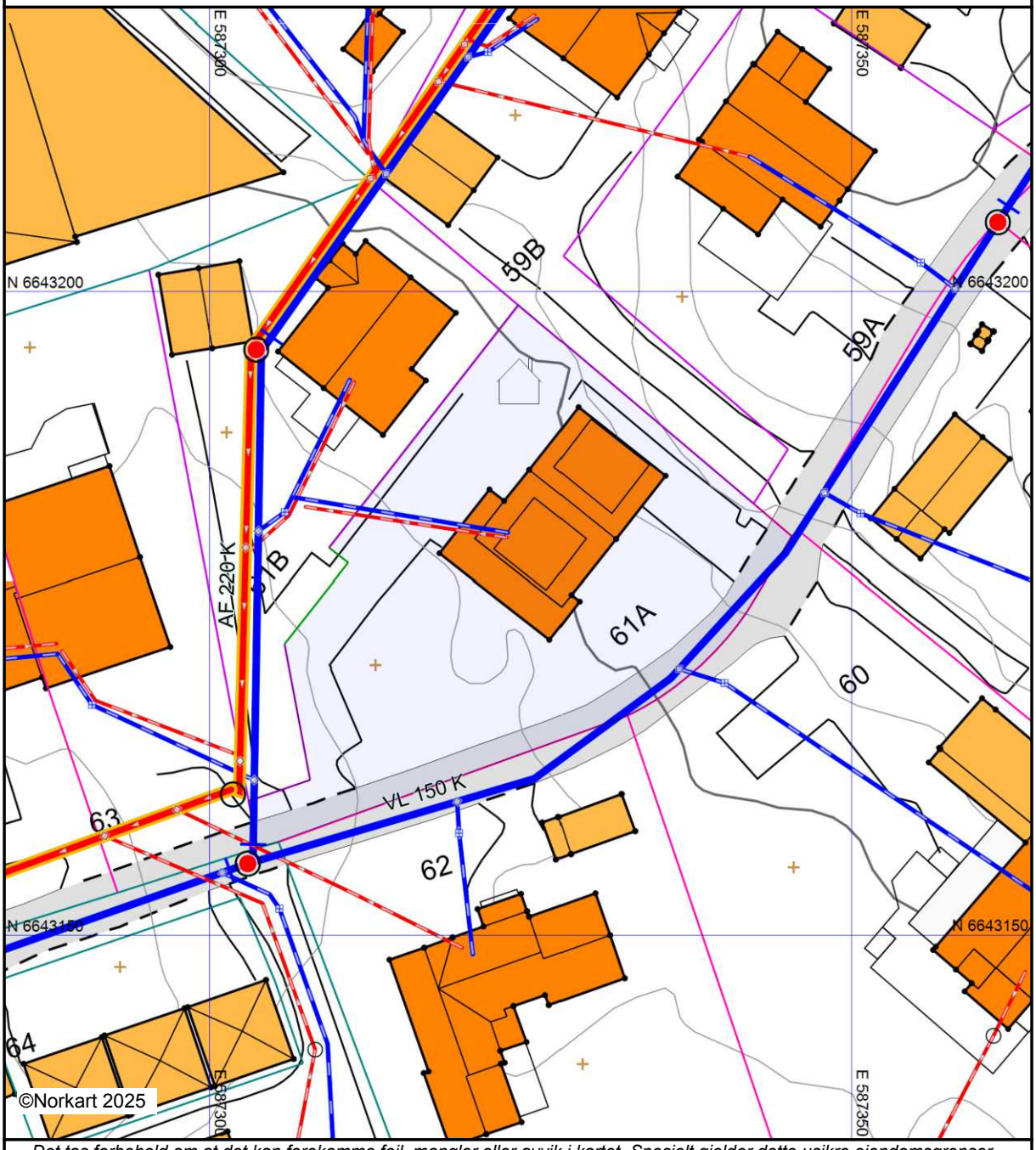
Eiendom: 1/142
Adresse: Anton Tschudis vei 61A
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

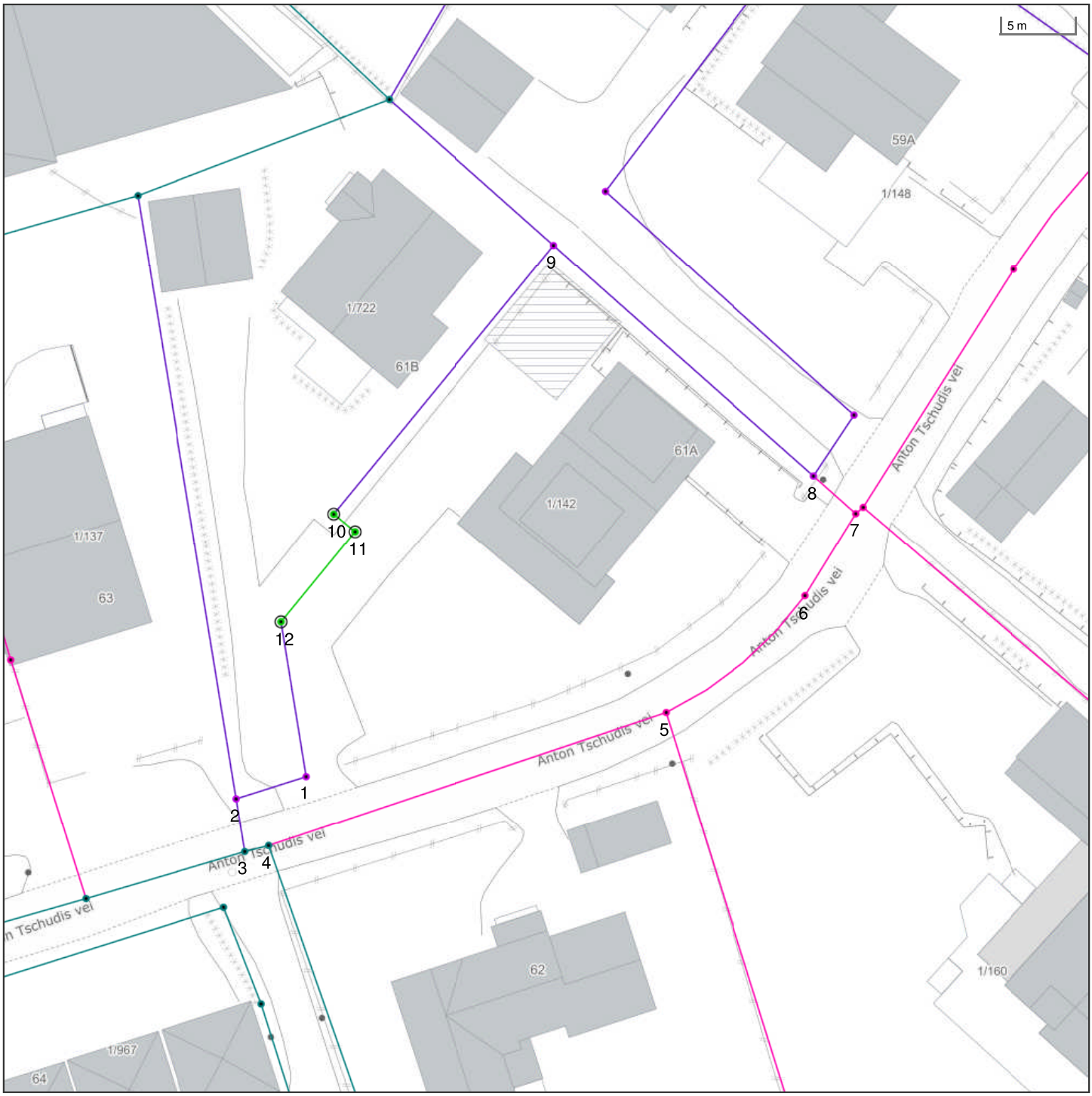
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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: 12.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 1/142//



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	902,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643171	**Øst**	587312,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643162,09	587307,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,74	
2	6643160,45	587303,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
3	6643156,82	587303,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
4	6643157,28	587305,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
5	6643167,07	587332,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,92	
6	6643175,3	587341,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,64	25,06
7	6643181,03	587345,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,64	
8	6643183,55	587342,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
9	6643198,99	587324,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,97	
10	6643180,15	587309,27	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,92	
11	6643178,97	587310,77	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,91	
12	6643172,65	587305,82	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,03	

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Stokvold Peis og Montering
Stormmusberget 17
1684 VESTERØY

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/2864 - 24/57587/JKN	15.03.2024

Adresse - Tiltak:	Anton Tschudis vei 61 A - reparasjon pipe
Gnr/Bnr:	1/142
Tiltakshaver:	Håkon Hellerud
Ansvarlig søker:	Stokvold Peis og Montering

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan j.post ID 24/54557 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Asker og Bærum brannvesen IKS

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

Megleropplysninger

Gnr:	1	Bnr:	142	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Anton Tschudis vei 61A, 1344 HASLUM**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter						
1921/263	Våningshus og uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1950/618	Innkledning av veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1958/142	Innkledning av veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1969/1156	Omb. tilb. av våningshus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/2864	Rep. av pipe	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/12605	Bruksendring - endring av bærevegg - takopplett - fasadeendring - tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/13080	Svømmebasseng	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2021/13078	Garasje	☐	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:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Harald Hjelle Arkitekter AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/12605 - 24/215474/JKN	15.10.2024

Adresse - Tiltak:	Anton Tschudis vei 61 A - bruksendring - endring av bærevegg - takopplett - fasadeendring - tilbygg
Gnr/Bnr:	1/142
Tiltakshaver:	Håkon Hellerud, Lilly Kim
Ansvarlig søker:	Harald Hjelle Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 6, j.post ID 24/213190, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Harald Hjelle Arkitekter AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/13078 - 25/95053/KIS	12.05.2025

Adresse - Tiltak:	Anton Tschudis vei 61 A - garasje
Gnr/Bnr:	1/142
Tiltakshaver:	Håkon Hellerud, Lilly Kim
Ansvarlig søker:	Harald Hjelle Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/77076 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 1/142		
Utskriftsdato	12.03.2025	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17290533	stående panel i første etg.,liggende i andre. ENEBOLIG	Middels	Saltak

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Skappel 7250118
Vår referanse: 3698949/25935306
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 65

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1307644	200	22.11.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT JORDSKIFTE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	1	142	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1307644 Tinglyst: 22.11.2023
STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	22-152800REN-JOOV/JLST VENELIEN
Gnr.:	1
Kommune:	Bærum
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 25.08.2023

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 13.12.2022 ble partene enige om følgende:

RETTSFORLIK

Sak 22-152800REN-JOOV/JLST - VENELIEN

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Håkon Hellerud Lilly Kim	Advokat Mathias Tveten	Bærum (3024)	1	142
Siri Therese Paulsrud Jon Erik Thoresen	Advokatfullmektig Sophie Mulryan Jakobsen	Bærum (3024)	1	722

1. Grensen mellom gnr. 1 bnr. 722 og gnr. 1 bnr. 142 justeres i henhold til påvisning i marka i vedlagte kartskisse (vedlegg 1). Forutsetningen er at arealet utgjør ca. 13,75 m² og det er de innmålte punktene som vil være gjeldende. Tiltaket besørges og bekostes av eier av gnr. 1 bnr. 142 med de unntak som følger av punkt 2.

2. Det skal i forkant av grensejusteringen avklares med Bærum kommune om grensejusteringen tillates. Dersom grensejusteringen ikke godkjennes, skal eier av gnr. 1 bnr. 142 innen 3 måneder søke om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i gjeldende regulering. Dersom dispensasjonssøknaden ikke godkjennes, skal eier av gnr. 1 bnr. 722 få tinglyst en eksklusiv bruksrett til samme areal som beskrevet i punkt 1. I så fall har eier av gnr. 1 bnr. 722 rett til på et senere tidspunkt å gjennomføre, besørge og bekoste grensejustering iht. punkt 1, og eier av gnr. 1 bnr. 142 plikter å medvirke til dette.

3. Gnr. 1 bnr. 722 har rett til inn- og utkjøring og snuplass på gnr. 1 bnr. 142 som vist på vedlagte kartskisse. Snuplassen skal etableres i henhold til offentligrettslige krav.

4. Tinglyste erklæringer med dagboknummer 20324 tinglyst 18. oktober 1979 og dagboknummer 26311 tinglyst 24. september 2003 skal avlyses på gnr. 1 bnr. 142.

5. Partene skal sammen sende et skriv til Bærum kommune der de redegjør for jordskiftesaken og byggesaken, og skal innta utdraget av rettsforliket vedlagt i vedlegg 2, hvor det også anmodes om samtykke til avlysning av erklæring med dagboknummer 20324.

6. Eier av gnr. 1 bnr. 142 skal besørge og bekoste hekk iht. vedlagte kartskisse (vedlegg 1). Det skal ikke plantes tuja-hekk.

7. Lykt på portstolpe skal blendes mot gnr. 1 bnr. 722 så lenge hekken er lavere enn lyspunktet.

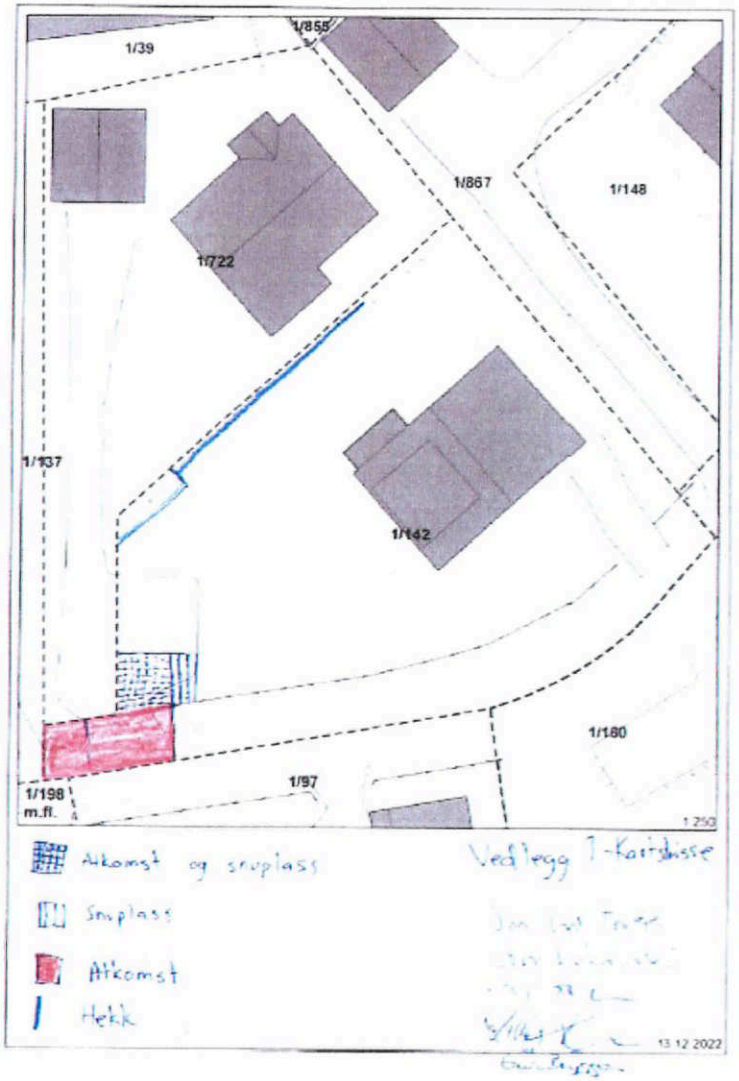
8. Inn- og utkjøring og snuplass på gnr. 1 bnr. 142 løses på egen eiendom. Partene skal i fellesskap søke Bærum kommune om utvidet innkjøring. Dersom søknaden ikke godkjennes, skal eier av gnr. 1 bnr. 722 flytte gjerde mot øst slik at maksimal tillatt bredde ivaretas.

9. Partene dekker egne kostnader til juridisk bistand. Eier av gnr. 1 bnr. 142 dekker sakskostnader for jordskifteretten.

10. Straks punkt 1, 2, 3 og 5 er avklart, skal partene i felleskap melde fra til jordskifteretten som skal gjennomføre teknisk arbeid og avslutte saken.

11. Partene begjærer saken stanset, jf. tvisteloven § 16-17. Dersom avtalen ikke er gjennomført innen to år, skal partene begjære saken igangsatt for å få gjennomført avtalen.

Med rettsforliket følger slik kartskisse (vedlegg 1) og vedlegg 2:



Vedlegg 2: utdrag fra rettsforliket i jordskiftesak 22-152800REN-JOOV/JLST Venelien

1. Grensen mellom gnr. 1 bnr. 722 og gnr. 1 bnr. 142 justeres i henhold til påvisning i marka i vedlagte kartskisse (vedlegg 1). Forutsetningen er at arealet utgjør ca. 13,75 m² og det er de innmålte punktene som vil være gjeldende.

2. Gnr. 1 bnr. 722 har rett til inn- og utkjøring og snuplass på gnr. 1 bnr. 142 som vist på vedlagte kartskisse. Snuplassen skal etableres i henhold til offentligrettslige krav.

3. Tinglyste erklæringer med dagboknummer 20324 tinglyst 18. oktober 1979 og dagboknummer 26311 tinglyst 24. september 2003 skal avlyses på gnr. 1 bnr. 142.

4. Partene skal sammen sende et skriv til Bærum kommune der de redegjør for jordskiftesaken og byggesaken, og skal innta utdraget av rettsforliket vedlagt i vedlegg 2, hvor det også anmodes om samtykke til avlysning av erklæring med dagboknummer 20324.

5. Inn- og utkjøring og snuplass på gnr. 1 bnr. 142 løses på egen eiendom. Partene skal i fellesskap søke Bærum kommune om utvidet innkjøring.

Den 25.08.2023 avsa jordskifteretten beslutning/jordskifteavgjørelse med slik grense- og rettighetsbeskrivelse:

Grense 1 – eiendomsgrense

Eiendom til venstre: gnr. 1 bnr. 722

Eiendom til høyre: gnr. 1 bnr. 142

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6643172.65	587305.82
		42.28	8.03		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6643178.97	587310.77
		342.28	1.91		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6643180.15	587309.27

Grense 2 - bruksrettsgrense

Areal for gnr. 1/142 for adkomst og snuplass på gnr. 1/722

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Asfaltspiker			6643166.16	587307.04
		95.36	5.41		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6643166.55	587312.44
		188.20	2.50		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6643164.09	587312.90
		276.17	5.48		
7	Off. godkj. grensemerke i jord (gjenfunnet kommunalgrensemerke)			6643162.09	587307.80

Gjenfunnet grensemerke i punkt 7 stemmer godt med matrikkelregistrert posisjon.

slutning:

1. Gnr. 1/722 i Bærum kommune har gang- og kjøreatkomst samt snuplass på gnr. 1/142, jf. kart datert 18.08.2023. Rettighetene kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (org.nr. 935 478 715).
2. Eiendomsgrense og bruksrettsgrense fastsatt i rettsforlik datert 13. desember 2022 beskrives slik de fremkommer ovenfor og slik det framkommer av kart datert 18.08.2023.
3. Sakskostnadene fastsettes slik det fremkommer ovenfor.

Rett utdrag

Vivian Schønenberger

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Bærum (3024)	1	142
Bærum (3024)	1	722

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 1 bnr. 142 og gnr. 1 bnr. 722 i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at:

3) hver av eiendommene har varig rett til felles snuplass som vist i vedlagte kartskisse, og

4) hver av eiendommene har gang- og kjøreatkomst via felles atkomst som vist i vedlagte kartskisse, og hver eiendom har rett til atkomst over den andre i den grad det er nødvendig for eiendommenes praktiske benyttelse av den felles avkjørselen

Retten til atkomst inkluderer rett for hver eiendom til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på de to eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (organisasjonsnummer 935 478 715).

Haslum, den 23. mars 2025

Hjemmelshavere til 1/142

Lilly Kim
Pnr. 07068931465

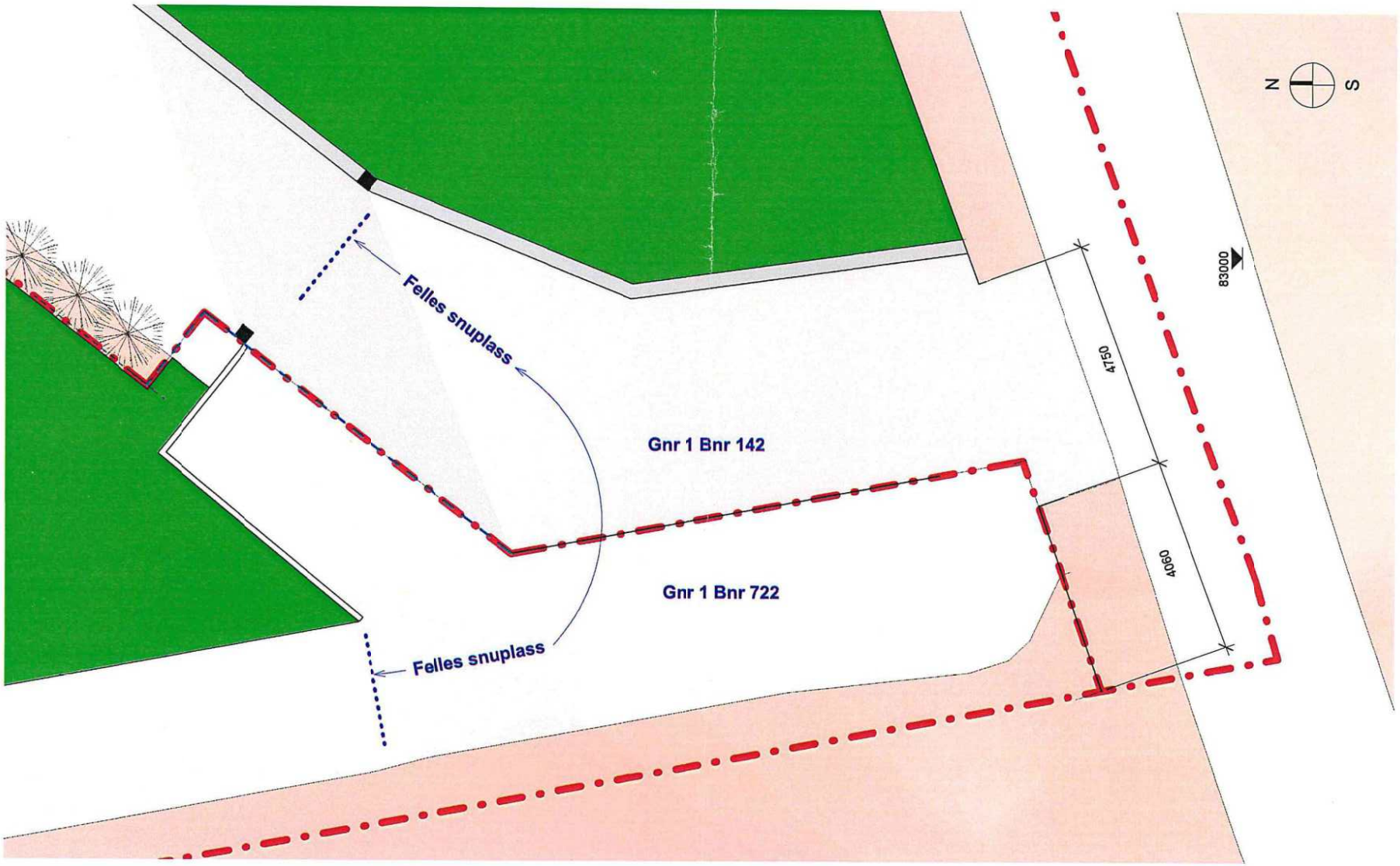
Håkon Hellerud
15028941541

Hjemmelshavere til 1/722

Lisbeth Sefaniassen Eide
21038749800

Sondre Lauvrak
07079141741

TINGLYST
DOKUMENTNR 40476
9 APR 2025
STATENS KARTVERK
Inger Marit Sottevik Moljen



Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

Anton Tschudis vei 61
Gnr 1 Bnr 142

Lilly og Håkon

Parkering-Snuplass
Snuplass
Dato 05-02-2025

Tegningnr. 034
Prosjektnr. 2021
Mål. 1 : 75

Avtale om snuplass, felles atkomst og beplanting

Denne avtalen er inngått den 23. mars 2025, mellom

1) **Lilly Kim** og **Håkon Hellerud**, hjemmelshavere til gnr. 1 bnr. 142 i Bærum kommune,
2) **Lisbeth Sefaniassen Eide** og **Sondre Lauvrak**, hjemmelshavere til gnr. 1 bnr. 722 i Bærum kommune

(Partene ovenfor omtales heretter samlet som «**Partene**»).

Bakgrunn:

(1) Eiere av gnr. 1 bnr. 142 i Bærum kommune («**1/142**») inngikk den 13. desember 2022 rettsforlik i Oslo og Østre Viken Jordskifterett («**Rettsforliket**») med tidligere eiere av gnr. 1 bnr. 722 i Bærum kommune («**1/722**») angående visse forhold knyttet til eiendommene.

(2) Partene har blitt enige om å endre visse sider av Rettsforliket for å forbedre den felles utnyttelsen av kjørearealet på de to eiendommene, som det fremgår av følgende avtale.

1. Snuplass og kjørevei

1.1 Punkt 3 i Rettsforliket lyder som følger:

«Gnr. 1 bnr. 722 har rett til inn- og utkjøring og snuplass på gnr. 1 bnr. 142 som vist på vedlagte kartskisse. Snuplassen skal etableres i henhold til offentligrettslige krav.»

1.2 Partene er enige om at dette punktet skal endres som følger:

«Eiendommene 1/142 og 1/722 skal ha rett til felles snuplass og inn- og utkjøring som vist på vedlagte kartskisse. Hver eiendom skal ha rett til atkomst over den andre i den grad det er nødvendig for eiendommenes praktiske benyttelse av den felles avkjørselen.»

Kartskissen det vises til skal videre skiftes ut med kartskissen vedlagt denne avtalen.

1.3 Punkt 8 i Rettsforliket oppheves i sin helhet.

2. Beplantning

2.1 Punkt 6 i Rettsforliket oppheves i sin helhet ettersom eier av 1/142 har plantet hekk iht. avtale mellom Partene. Partene har blitt enige om at hekken avsluttes i overkant av parkeringsplass for 1/722 og at hekken ikke fortsettes langs parkeringsplassen. I stedet er Partene enige om at eier av 1/142 besørger og bekoster tre kantstein på sørsiden av parkeringsplassen, av tilsvarende type som på nordsiden, for å ramme inn parkeringsplassen.

3. Tinglysing

3.1 En erklæring om rettighetene i punkt 1.2 skal tinglyses på begge eiendommer. Omforent erklæring følger vedlagt denne avtalen. Tidligere erklæring om snuplass og atkomst tinglyst over 1/142 skal slettes.

4. Forutsetning for avtalen

4.1 Det er en forutsetning for avtalen at Bærum kommune samtykker til sletting av tidligere tinglyst erklæring om atkomst og snuplass på eiendommene, og til tinglysing av erklæringen iht. punkt 3.1.

5. Kostnader

5.1 Eiere av 1/142 skal dekke alle eventuelle kostnader til saksbehandling hos Bærum kommune, tinglysing hos Kartverket og eventuelle andre offentligrettslige gebyrer i anledning avtalen.

***

Denne avtalen er signert med ikrafttredelse fra datoen på første side.

Hjemmelshavere til 1/142

Lilly Kim

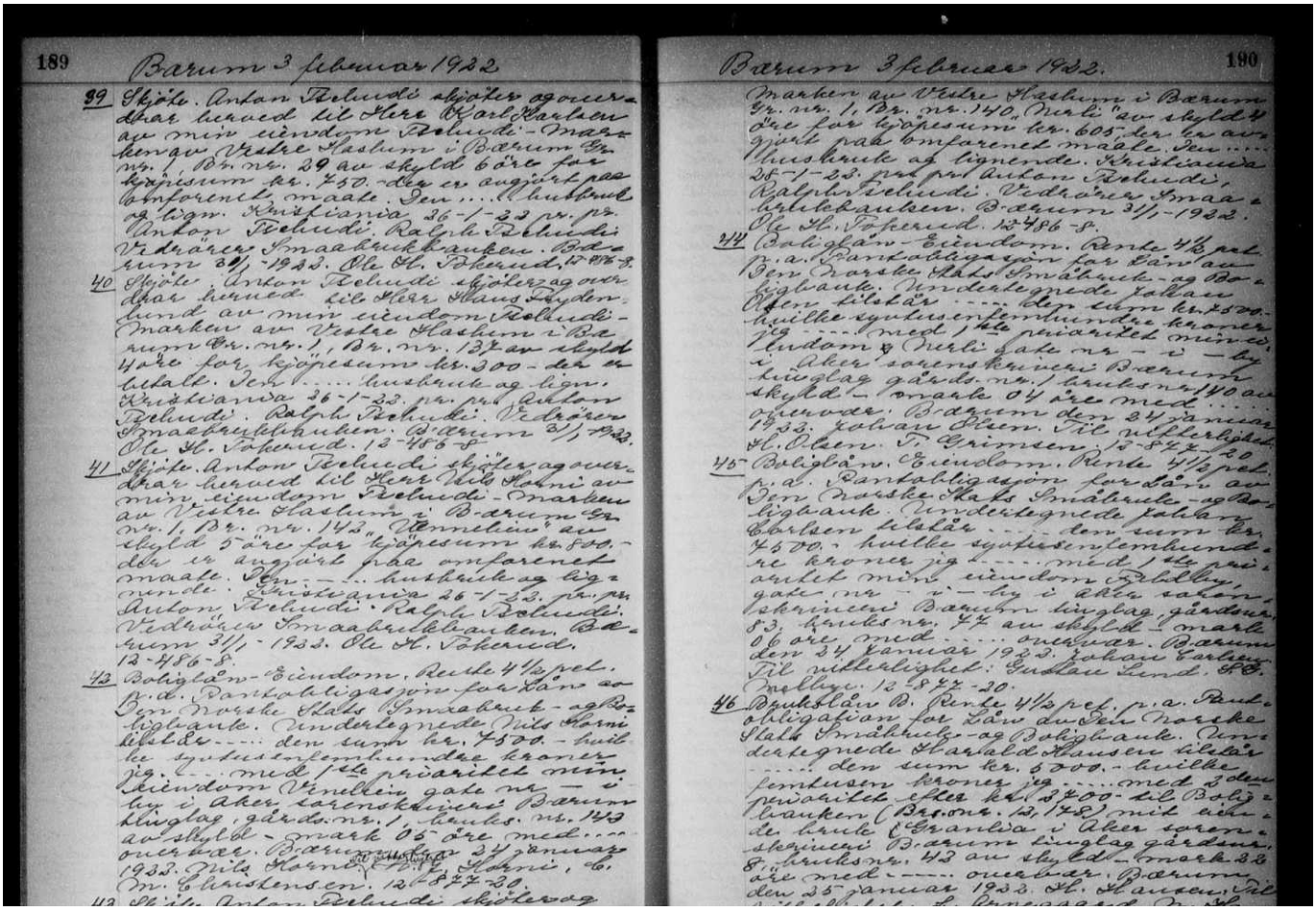
Håkon Hellerud

Hjemmelshavere til 1/722

Lisbeth Sefaniassen Eide

Sondre Lauvrak

Pantebok for Aker herredsskriveri, Asker og Bærum 1922, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gbb/Gbba/L0014



189

Bærum 3 februar 1922

39 Skjøte. Anton Tolundi skjøter og overdrar herved til Herr Karl Karlsen av min eiendom Tolundi - Marken av Vestre Haslum i Bærum Gr. nr. 1, Br. nr. 39 av skyld 6 øre for kjøpesum kr. 750. - der er avgjort paa kontoret, maale. Den .... Husbrukt og lign. Kristiania 26-1-23 pr. pr. Anton Tolundi. Ralph Tolundi. Vedkjører Smaabrukbanken. Bærum 31/1-1923. Ole H. Tokerud. 13-486-8.

40 Skjøte. Anton Tolundi skjøter og overdrar herved til Herr Hans Sydendlund av min eiendom Tolundi - Marken av Vestre Haslum i Bærum Gr. nr. 1, Br. nr. 137 av skyld 4 øre for kjøpesum kr. 500 - der er betalt. Sek. 1 ..... husbrukt og lign. Kristiania 26-1-23. pr. pr. Anton Tolundi. Ralph Tolundi. Vedkjører Smaabrukbanken. Bærum 31/1-1923. Ole H. Tokerud. 13-486-8.

41 Skjøte. Anton Tolundi skjøter og overdrar herved til Herr Nils Hamni av min eiendom Tolundi - Marken av Vestre Haslum i Bærum Gr. nr. 1, Br. nr. 143 "Vennelien" av skyld 5 øre for kjøpesum kr. 800. - der er avgjort paa omparenet maale. Sek. - 1. husbrukt og lignende. Kristiania 26-1-23. pr. pr. Anton Tolundi. Ralph Tolundi. Vedkjører Smaabrukbanken. Bærum 31/1-1923. Ole H. Tokerud. 13-486-8.

43 Boliglån - Eiendom. Rente 4½ pct. p. a. Pantobligasjon for lån av Den Norske Stats Smaabruk- og Boligbank. Undertegnede Nils Hamni tilstår ..... den sum kr. 7500. - hvilke syttusentenhundre kroner jeg ..... med 1ste prioritet min eiendom Vennelien gate nr. — i by i Aker sorenskriveri Bærum klynlag, gårds.nr. 1, bruks. nr. 143 av skyld - mark 05 øre med ..... overvær. Bærum 24 januar 1923. Nils Hamni. Til nitterlighet: Hamni. C. Chr. Christensen. 13-8-22-20.

43 Skjøte. Anton Tolundi skjøter og

Bærum 3 februar 1922.

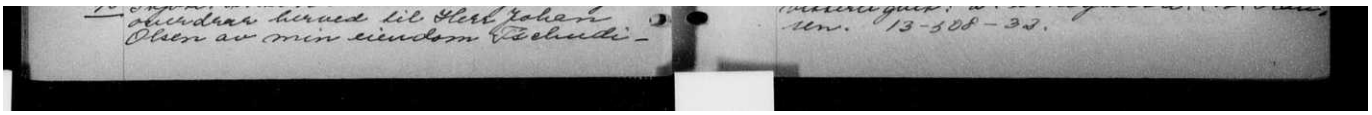
190

Marken av Vestre Haslum i Bærum Gr. nr. 1, Br. nr. 140. Merke av skyld 4 øre for kjøpesum kr. 605 - der er avgjort paa omparenet maale. Den ..... Husbrukt og lignende. Kristiania 26-1-23. pr. pr. Anton Tolundi. Ralph Tolundi. Vedkjører Smaabrukbanken. Bærum 31/1-1923. Ole H. Tokerud. 13-486-8.

44 Boliglån - Eiendom. Rente 4½ pct. p. a. Pantobligasjon for lån av Den Norske Stats Smaabruk- og Boligbank. Undertegnede Johan Eriksen tilstår ..... den sum kr. 7500. - hvilke syttusentenhundre kroner jeg ..... med 1ste prioritet min eiendom Tolulin gate nr. — i by i Aker sorenskriveri Bærum klynlag gårds.nr. 1, bruks.nr. 140 av skyld - mark 04 øre med ..... overvær. Bærum den 24 januar 1923. Johan Olsen. Til nitterlighet: H. Olsen. T. Grimsen. 13-8-22-20.

45 Boliglån. Eiendom. Rente 4½ pct. p. a. Pantobligasjon for lån av Den Norske Stats Smaabruk- og Boligbank. Undertegnede Johan Eriksen tilstår ..... den sum kr. 7500. - hvilke syttusentenhundre kroner jeg ..... med 1ste prioritet min eiendom Tolulin gate nr. — i by i Aker sorenskriveri Bærum klynlag gårds.nr. 1, bruks.nr. 142 av skyld - mark 06 øre med ..... overvær. Bærum den 24 januar 1923. Johan Eriksen. Til nitterlighet: Gustav Lund. C. C. Christensen. 13-8-22-20.

46 Pantelån B. Rente 4½ pct. p. a. Pantobligasjon for lån av Den Norske Stats Smaabruk- og Boligbank. Undertegnede Harald Hansen tilstår ..... den sum kr. 8000. - hvilke femtusen kroner jeg ..... med 2den prioritet efter kr. 3700 - til Boligbanken (Br. nr. 12, 148) mit eiendom brukt Granliva i Aker sorenskriveri Bærum klynlag gårdsnr. 8, bruksnr. 42 av skyld - mark 38 øre med ..... overvær. Bærum den 25 januar 1923. H. Hansen. Til

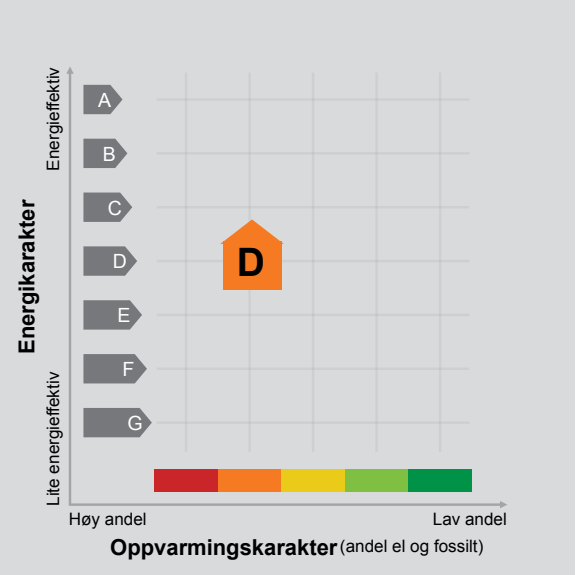


Arkivverket
Digitalarkivet, Arkivverket, Postboks 4013 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Hjelpetelefon: 480 55 666
E-post: digitalarkivet@arkivverket.no
Orgnr.: 961 181 399

Direkteoppslag med bilde

ENERGIATTEST

Adresse	Anton Tschudis vei 61A
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	142
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17290533
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124859
Dato	22.05.2025



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.

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	1922
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Huseierne

Leiekontrakt for bolig



Huseierne

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:
Hellerud, Håkon

Adresse:
Anton Tschudis vei 61A

Telefon:
[redacted]

E-post:
[redacted]

Utleier 2

Navn:
Lilly Kim

Adresse:
Anton Tschudis vei 61A

Telefon:
[redacted]

E-post:
[redacted]

2. Leier

Leier 1

Navn:
[redacted]

Fødselsnummer:
[redacted]

Telefon:
[redacted]

E-post:
[redacted]

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Anton Tschudis vei 61A i kommune Bærum.

4. Leieobjekt

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Leiligheten er delvis møblert med: Leies ut med spisestuemøblement, vaskemaskin (uten forpliktelse til eventuell utskiftning) og et frittstående garderobeskap på det lille soverommet med mindre annet fremgår av overtakelsesprotokoll fra overtakelse.

Beskrivelse av leieobjektet: Leier leier kjellerleilighet med bad, to soverom, kjøkken og stue.

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 01.04.2025

I denne kontrakten gjøres det unntak fra kravet om minstetid, fordi leieobjektet er en lofts-eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus. Her er minstetiden 1 år.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 30.06.2026

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 16000 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Leier betaler månedlige forskudd som avregnes årlig (a konto). Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år. Månedlig beløp for strøm/energi: 1250.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Leier tegner eget abonnement.

Kabel-TV:

Leier tegner eget abonnement.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 1. i hver måned, til konto nr. 50841090346. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

10. Boligens stand

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Leier skal stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien er på kr 48000. Garantinummeret følger av garantien som er vedlagt leiekontrakten. Kopi av garantierklæring vedlegges.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Leietaker er kjent med at det vil bli gjort noe utomhusarbeider på eiendommen ifm. ferdigstillelse av hage. Leietaker dekker kostnad til internett og eventuelt kabel-tv etter ønske. Leietaker velger abonnement som bestilles av utleier og refunderes av leietaker.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: Det er elektronisk kodelås på døren. . Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 05.02.2025, i Bærum.

27. Underskrifter

Utleier 1:	Utleier 2:
Hellerud, Håkon	Lilly Kim
_____	_____

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier 1:

[redacted]

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument
Leiekontrakt for Bolig

Referansenummer på dokument
LeieBolig-25-uzIUL

Dato for opprettelse av dokument
04.02.2025

Dokumentet er signert av:

[redacted]
Signert med BankID autentisering (Norge): 06.02.2025, 10:39:14
Referanse: d73f62b3-ef22-4d48-8f11-2c527432f1c5

Lilly Kim:
Signert med BankID autentisering (Norge): 06.02.2025, 12:55:01
Referanse: 378e058c-4aac-44d3-8c08-1bccbeb2999a

Håkon Hellerud:
Signert med BankID autentisering (Norge): 06.02.2025, 15:54:35
Referanse: 61ce3151-84a0-4968-913b-ca7620df86f7

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker

Seal ID: ed62a6da-4d6f-45d4-891c-7da5f2bf74f67

identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: e062aeda-4d6f-45d4-999c-7da923174f67

Anton Tschudis vei 61A

Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 473 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 505 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Oslo International School (1-10 kl... 437 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	26 min 2 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	4 min 2.5 km
Nadderud videregående skole 460 elever	19 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	26 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østenåsveien Linje 211, 220	3 min 0.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år... 78 barn	11 min 0.8 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum .. 29 barn	11 min 0.9 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (.. 56 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	4 min
Coop Prix Løkeberg	13 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Apotek 1 Signaturgården	26 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Haslum idrettsanlegg	13 min
Tveterjordet balløkke	13 min
Friskis & Svettis	21 min
Gnist Gjettum	22 min

«Et fint nabolag sentralt i Bærum, kort vei til byer som Oslo og Sandvika. Vennlig strøk. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

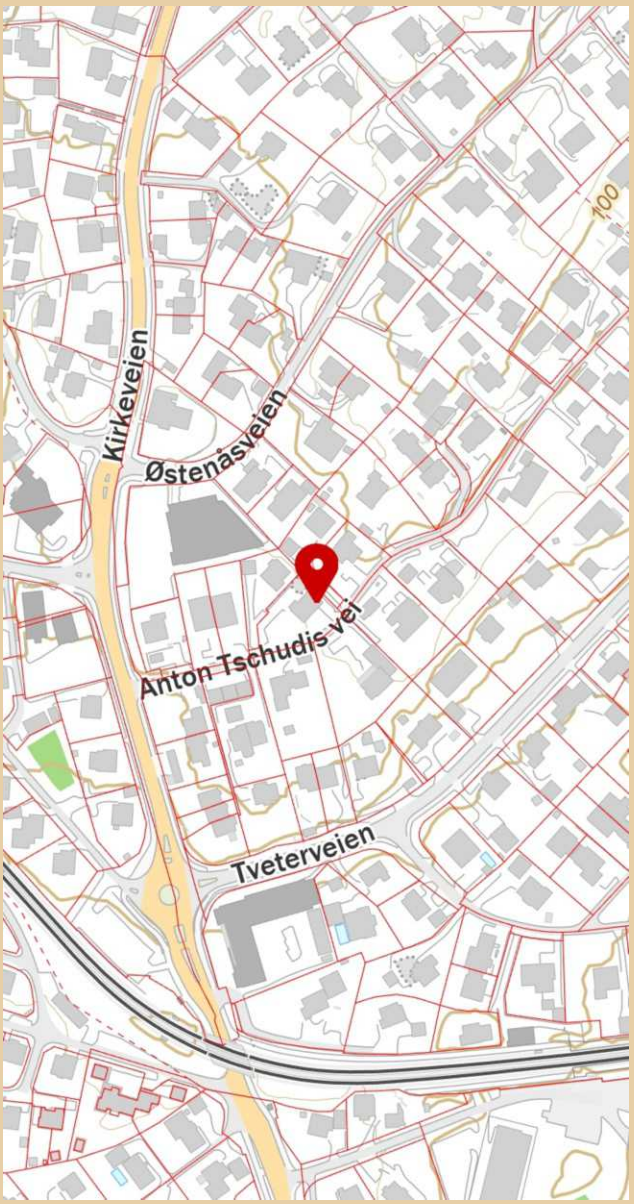
Gateparkering
Lett 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

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.
