PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KRUMVEIEN 12 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

Meglerrapport fra Bærum kommune

Ferdigattest

Tillatelse og tegninger for tilbygg/garasje

VA kart

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsoversikt

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Krumveien 12 C, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 1, bnr. 444

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 11.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1447 **Referansenummer:** WK4456

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

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

Norsk takst

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

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

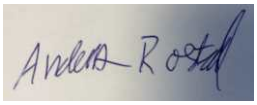
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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
Uavhengig Takstingeniør
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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av en tommansbolig oppført i 1959.
Fra 1 etasje er det utgang til en terrasse på bakkeplan. (snødekt på befaringen)
Boligen fikk nytt bad i 2 etasje i 2017, nytt kjøkken i 2017 og nytt bad i kjeller i 2024.
Det foreligger dokumentasjon på arbeidene på bad. Kjøkken er utført som egeninnsats.
Ellers er det utført en del overflateoppussing i perioden 2017-2021.
Utvendig har eier selv byttet kledning og isolasjon som egeninnsats i 2018 på vegg mot nord og syd (ikke tilbygg), sommer 2019 ble vegg mot øst skiftet.
Det ble benyttet tyvekduk som vindsperre.
Med unntak av de nevnte oppgraderingene er det ellers en eldre standard.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Kjøper må sette seg godt inn i rapporten og vurderingene under kontrollpuktene.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Til boligen er det en frittstående garasje på egen tomt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Lukeadkomst fra gang i 2 etasje.

Taktekkingen er av betongtakstein.
Ny takstein og takpapp i 1995 iflg eier.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

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

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, i tilbygg er de fra 2003, fra 2024 på bad i kjeller og 2017 på bad i 2 etasje.
Boligen har malt hovedytterdør fra 2003 og malt skyvedørdør i tre med 2-lags glass fra 1996 og 1979 til terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.
Terrassebord som gulv.

Utvendig trapp:
Murkonstruksjon med skifer i trinn.
Trappen var snødekt på befaringen, men eier opplyser at skiferen ikke er løs eller har bom.

Inngangstrapp i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,45m

Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,06m.

Eier opplyser: Malte gang, stue, kjøkken, kontor/sov, trappeløp og alle soverom i 2. etg i 2017.
Ny parkett 1. etg i 2017.
Kjellerstue malt i 2019.
Treningsrom og trapp samt kontrastvegg på kjøkkenet malt i 2020.
Et soverom 2. etg i 2021.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det foreligger feierrapport fra 2025 uten påviste avvik.
Det ble registrert at deler av kjøkkenet er plassert inntil pipeløpet og det er tapet på pipen i 2 etasje.
Ved tilsyn ble dette ikke påpekt som en feil og det er derfor vurdert til at feier ikke har ansett dette som feil. Takstingeniøren har derfor vektlagt feiers vurdering i denne vurderingen.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Alle dører er skiftet i perioden 2017-2024 samt 2003 i tilknytning til tilbygg, med unntak av 2 dører til soverom i 2 etasje. Disse er fra ukjent tid.

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 2017 og det foreligger fdv-dokumentasjon, materialbeskrivelse, bilder fra varmekabel og oversikt over utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjhjørne med glassfelt og skyvedør i glass.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Bad i kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2024 og det foreligger prosjektdokumentasjon.

Det fremkommer av dokumentasjon at det er benyttet PCI-membransystem. Dette foreligger det også bilder på.
Eier har lastet opp dokumentasjonen i boligmappa.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Frittstående badekar, koblet direkte i gulv.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 (egeninnsats), med hvite slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Rørene er skiftet ifm oppussing av bad.
Kaldtvann mellom kjeller og 2 etasje fra inntak har kun stoppekran inne hos nabo.
Fra fordelerskap oppe kan det stenges videre.
Kjeller, kjøkken og varmtvann til 2 etasje kan stenges fra denne enheten.
Det er avløpsrør av støpejern.
Lokale utskiftninger til plast ifm oppussing.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2020.
Siste service er utført i 2023 iflg eier.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med trykktank. Montert i 2024.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i gang i 2 etasje samt i kjeller, begge skap er med automatsikringer.
Hovedsikring som skrusikring og er av ukjent størrelse.
Siste el-sjekk i 2018. Avvik ble rettet opp og sak avsluttet.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Iht NVE sine kartlag er det sannsynlig at det er leire i grunnen.
Dreneringen er fra 1959.
Bygningen har grunnmur i betong og murkonstruksjoner.
Støpt såle i tilbygg med trolig isolert ringmur.

Relativt flat tomt.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

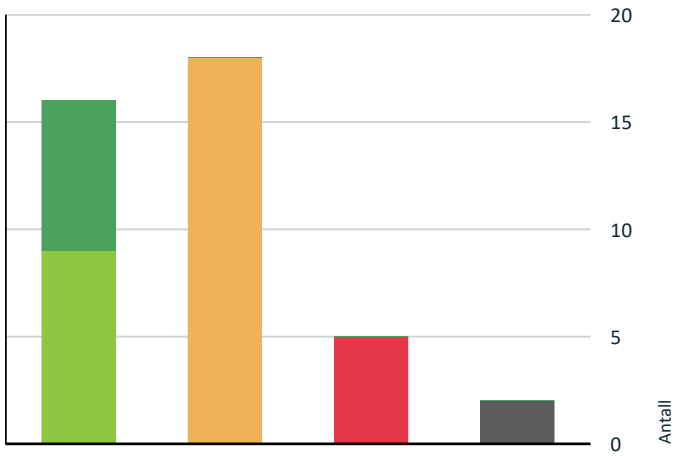
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist tegninger fra selger stemplet av Bærum bygningsråd i 1958.
Her fremkommer det at det er gjort en del endringer.
2 etasje: stemmer med dagens bruk.
1 etasje: Det er utført tilbygg som ikke er inntegnet slik det er i dag. Kjøkkenvegg er fjernet.
Kjeller: Foreligger det ikke tegninger. Det er med stor sannsynlighet at denne etasjen opprinnelig er bygget som bod/lagringsarealer.

Slik kjelleren er i dag er den ikke godkjent for dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

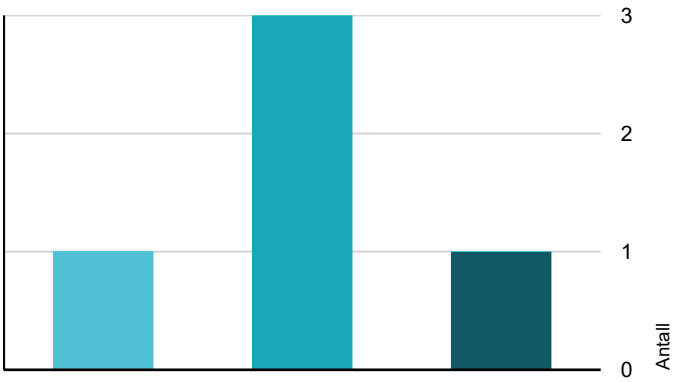
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygget består av entre og kontor/soverom. Opplysningen er gitt av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Ny takstein og takpapp i 1995 iflg eier.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier opplyser: Byttet kledning og isolasjon som egeninnsats i 2018 på vegg mot nord og syd (ikke tilbygg), sommer 2019 ble vegg mot øst skiftet.
Det ble benyttet tyvekduk som vindsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da kledningen fungerer i dag, men ved utskiftning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Tilbygg har trolig også sperrekonstruksjon, men denne takkonstruksjonen er tett og ikke mulig å inspisere.

Uisolert loftsluke med adkomst fra gang i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader og muggsopp i takkonstruksjonen.

Det er ingen dampsperre mellom 2 etasje og loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fjernes noe isolasjon fra overgang tak/vegg for å bedre luftsirkulasjonen.

Det ble ikke konstatert hva slags type muggsopp det er i undertaket, for å konstatere dette må det tas prøver og sendes inn til analyse.

Det er sannsynlig at muggsoppen og høyt fuktinnhold skyldes varmetap igjennom konstruksjonen grunnet manglende dampsperre som igjen kondenserer på undertaket.
Det er tydelig at det er et felt langs taket som sliter med overnevnte, noe som styrker teorien om kondensproblemer.

Det er påregnelig at deler av undertaket må skiftes og dampsperre må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Fuktinhold i undertak, synlig sopp og påbegynnende råte.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, i tilbygg er de fra 2003, fra 2024 på bad i kjeller og 2017 på bad i 2 etasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert punkterte glass.

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Avvikene gjelder ikke vinduer på bad og tilbygg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør fra 2003 og malt skyvedørdør i tre med 2-lags glass fra 1996 og 1979 til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten er punktert og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue.
Terrassebord som gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke oppmålt og heller ikke mulig å besiktige/vurdere.
Men eier opplyser at det er en del slitte terrassebord som bør skiftes og at disse ligger mer eller mindre direkte mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på informasjon gitt av selger må det forventes vedlikehold og noe utskiftninger.



TG 3 Utvendige trapper

Murkonstruksjon med skifer i trinn.
Trappen var snødekt på befaringen, men eier opplyser at skiferen ikke er løs eller har bom.

Inngangstrapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Noe løs puss er registrert.

Inngangstrappen har noe slitt rekkverk og synlig rust på innfesting. (TG2)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skrue/spiker i rekkverket er av uegnet type og bør skiftes, rekkverket har behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,45m

Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,06m.

Eier opplyser: Malte gang, stue, kjøkken, kontor/sov, trappeløp og alle soverom i 2. etg i 2017.
Ny parkett 1. etg i 2017.
Kjellerstue malt i 2019.
Treningsrom og trapp samt kontrastvegg på kjøkkenet malt i 2020.
Et soverom 2. etg i 2021.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bom og sprekker i fliser i entre.
Ellers har enkelte overflater noe slitasje.

Vegg mot bad i trimrom er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Slitasje på overflater er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Det må påregnes ferdigstilling av vegg i trimrom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke til grunn.

Det ble foretatt stikkmålinger i kjellerstue.
1 etasje ble det foretatt i stue/kjøkken.
2 etasje ble det foretatt på soverom bak bad og i gang.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

i 1 etasje ble det registrert ca 15 mm innenfor 2 meter på kjøkken og 20mm igjennom rommet.
I stuen ble det registrert ca 10mm innenfor 2meter.

2 etasje i gang ble det registrert 20mm innenfor 2 meter samt igjennom rommet.
På soverom ble det registrert 15 innenfor 2 meter og igjennom rommet.

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

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.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert

Radon er en naturlig forekommende, usynlig, luktfri og smakløs gass som dannes når radium, et radioaktivt stoff, brytes ned i jord, bergarter og vann. Radon er en del av det naturlige radioaktive nedbrytningen som skjer i mange typer berggrunn, særlig granitt og leirjord. Denne gassen kan trenge inn i bygninger via sprekker i fundamenter og gjennom utette rør og ventilasjonssystemer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det foreligger feierrapport fra 2025 uten påviste avvik.
Det ble registrert at deler av kjøkkenet er plassert inntil pipeløpet og det er tapet på pipen i 2 etasje.
Ved tilsyn ble dette ikke påpekt som en feil og det er derfor vurdert til at feier ikke har ansett dette som feil. Takstingeniøren har derfor vektlagt feiers vurdering i denne vurderingen.

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

Eier opplyste også at det ble snakk om kjøkkeninnredningens plassering, men at dette ikke var et avvik da innredningen i hovedsak er mot ventilasjonsdelen av kanalen. Takstingeniøren er usikker på om dette er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør piperehabilitering vurderes, eier har dog fått opplyst at dette kan være utfordrende med dette pipeløpet grunnet størrelsen på løpet.

Det bør foretas en ny vurdering da takstingeniøren er i tvil på tidligere vurdering av pipen.


Bærum kommune

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

Avtale 90078626 (Avgiftsadresse: Krumveien 12c)

Situasjon

Tilsyn og feiing

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i utforet del i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltakningen ble det ikke målt forhøyde resultater, men det er en diffusjonsperre mot mur. Dette hindrer fuktigheten å puste ut/tørke ut.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader.

Ved bruk av indikator er det symptomer på fuktvandring i nedre del av vegg.
Utslaget på instrumentet er ikke det samme som at det er gjennomvått, men viser at det er en indikasjon på at det er fuktigere i nedre del av veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og kan ikke si noe konkret om tilstanden i resten av konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hus fra denne tiden ikke ble bygget med tanke på innredning av rom slik en gjør i dag.
Det anbefales ikke at slike vegger kles inn om man ikke har full kontroll på fuktvandringen.
Bruk av duktindikator er kun et indikasjons-instrument og ikke en måling.
Bygg fra denne tiden ble ikke bygget med dampsperre mot grunn, slik at noe fuktvandring fra terrenge/grunnent vil forekomme selv om man gjør de vanlige tiltakene med eks, redrenering og fuktsikring av mur.
Avviket må likevel sees i sammenheng med drenering da denne ofte har en medvirkende årsak.





Bruk av fuktindikator

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er også registrert noe skjevheter i trappekonstruksjonen.

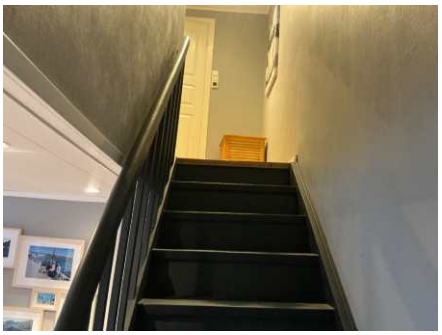
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utslaget for TG 3 er at det mangler rekkverk til kjeller.

Skjevhetene anses ikke til å være alvorlig og kjøper må selv vurdere dem ved funksjonstesting.
Ved en oppussing bør trappen justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Alle dører er skiftet i perioden 2017-2024 samt 2003 i tilknytning til tilbygg, med unntak av 2 dører til soverom i 2 etasje. Disse er fra ukjent tid.

Dørene har normal slitasje sett mot alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2024 og det foreligger prosjektdokumentasjon.

Det fremkommer av dokumentasjon at det er benyttet PCI-membransystem. Dette foreligger det også bilder på.
Eier har lastet opp dokumentasjonen i boligmappa.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Frittstående badekar, koblet direkte i gulv.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Tilstandsrapport

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









KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vindu er plassert i våtsone, men det er montert membranplater inn smyg og de er flislagt. Det er vurdert til at er en ok løsning da det i tillegg er dusjdører.
Vinduet vil ikke bli spesielt utsatt for vannsprut ved normalt bruk.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 28mm.
Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen.

Membranen er synlig klemt bak terskel.

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.

Tilstandsrapport



Membran er klemt.

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av prosjektdokumentasjonen.

Veggmembran av membranplater og påstryksmembran.



KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft underdør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt, men det er åpent i vegg der det tidligere har vært dør (fra trimrom) og her er det foretatt måling uten utslag.

Tilstandsgraden er kun basert på denne målingen og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2017 og det foreligger fdv-dokumentasjon, materialbeskrivelse, bilder fra varmekabel og oversikt over utførende.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassfelt og skyvedør i glass.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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







Tilstandsrapport

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

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

Det er lagt fliser i smyg/karm noe som begrenser fuktbelastningen på trevirke.
Det virker ikke som om vinduet til nå har tatt skade av løsningen, men det anbefales en sprutplate eller et forheng ved bruk av dusjen.

Eier opplyser at påpekt avvik ikke har vært en utfordring ved normal dusjing.

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 38mm.
Gulvet utenfor 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder fra varmekabel og beskrivelse fra utførende.

Veggmembran er med wediplater og F1 smøremembran iht fremvist dokumentasjon.



Synlig klemt membran



Synlig oppbrett at membran

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Til luft under dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 (egeninnsats), med hvite slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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:

Det bør etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

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

Enkelte føringer i kobber.

Rørene er skiftet ifm oppussing av bad.

Kaldtvann mellom kjeller og 2 etasje fra inntak har kun stoppekran inne hos nabo.
Fra fordelerskap oppe kan det stenges videre.

Kjeller, kjøkken og varmtvann til 2 etasje kan stenges fra denne enheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene som ikke er skiftet. (TG2)
Det mangler stoppekran på deler av anlegget da denne er plassert hos nabo og er grunnlaget for TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

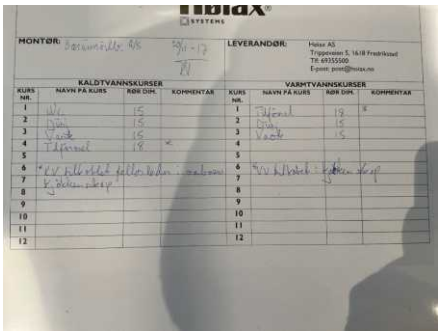
Det bør etableres stoppekran til den siste delen, men dette er avhengig av av naboens bolig. Denne er ikke besiktiget og det er derfor uoversiktelig hvor enkelt dette kan utbedres. Nåværende eier har forsøkt å løse det på best mulig måte uten å pålegge naboen arbeider.
Arbeider for optimalisering av stoppekran vil bryte brannskille og er med det også søknadspliktig.

Kostnadsestimatet er en forsiktig antakelse da det ikke er kjent hvordan naboens rom ser ut. Avvik kan forekomme.

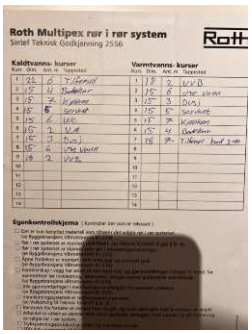
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bad 2 etasje.



bad 2 etasje



Hobbyrom i kjeller



Hobbyrom i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Lokale utskiftninger til plast ifm oppussing.

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

Dette gjelder støpejernsrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2020.

Siste service er utført i 2023 iflg eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med trykktank. Montert i 2024.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 3 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 gang i 2 etasje samt i kjeller, begge skap er med automatsikringer.
Hovedsikring som skrusikring og er av ukjent størrelse.

Siste el-sjekk i 2018. Avvik ble rettet opp og sak avsluttet.
Det er gjort el-arbeid siden.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Elektrikerfirma har blitt brukt til bad, varmepumpe, utbedring etter elsjekk, elbil-lader, nytt sikringsskap i kjeller og ymse annet.

   Det er installert smarthus-brytere på utelys, byttet termostat på bad 2. etg og gang og byttet ødelagt dimmer ved egeninnsats.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Foreligger på det meste. Noen av dem er mistet. Det finnes bare en fra før vi overtok huset.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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

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?
Ja Vurderingen er basert på alderen på deler av anlegget og at det ikke er fremvist dokumentasjon på hele anlegget, det er ikke tilstrekkelig sikret rundt hovedsikringer (berøringsfare) og disse er heller ikke merket på kursoversikten. Eier opplyser at han selv har koblet noe på anlegget.
Det anbefales derfor en full gjennomgang av elektriker.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimatet er kun basert på en gjennomgang av elektriker og de mest synlige feilene og ikke en full utbedring. Dette da det kan avdekkes forhold som ikke takstingeniøren har sett eller kunnet oppdage som igjen medfører behov for oppgraderinger.

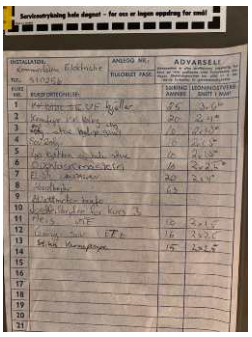
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikrinskap i 2 etg



Hovedsikringer 2 etg



Kursoversikt 2 etg



Samsvarserklæring på ladestasjon for el-bil.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.
Iht NVE sine kartlag er det sannsynlig at det er leire i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og murkonstruksjoner.

Støpt såle i tilbygg med trolig isolert ringmur.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skader i pussen, samt riss og grunnmursplatene på tilbygg har noe skader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer bør iverksettes for at det ikke skal forverre seg.
Selve konstruksjonen fremstår ikke som svekket.

Tilstandsrapport





Tilbygg

TG IU Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje oppført i 2003 iflg eier.
Enkel motorisert garasjeport.
Ringmur i lettklinkerblokker.
Bindingsverksvegger, kledd med panel.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Sidedør
Det er strøm i garasjen.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.

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

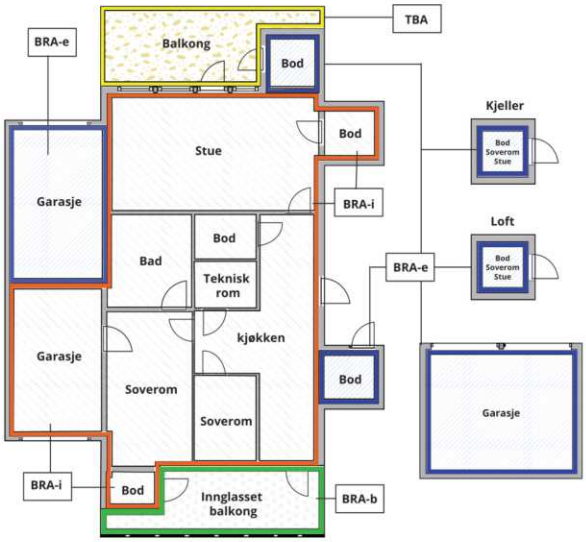
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	58			58	
Kjeller	39			39	
SUM	**139**				
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Kontor / soverom		
Kjeller	Stue, Bad, Trimrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist tegninger fra selger stemplet av Bærum bygningsråd i 1958.
Her fremkommer det at det er gjort en del endringer.
2 etasje: stemmer med dagens bruk.
1 etasje: Det er utført tilbygg som ikke er inntegnet slik det er i dag. Kjøkkenvegg er fjernet.
Kjeller: Foreligger det ikke tegninger. Det er med stor sannsynlighet at denne etasjen opprinnelig er bygget som bod/lagringsarealer.

Slik kjelleren er i dag er den ikke godkjent for dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

På loft er det åpent mellom enhetene noe som gir økt fare for spredning ved brann. Ellers vil dette også kunne være uheldig ved innbrudd o.l.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad i kjeller fra 2024. Det er fremvist dok.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren har ikke godkjente rom for varig opphold grunnet manglende rømningsveier og for lite dagslys.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Det er målt 2,06m.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	139	0
Garasje	0	25

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Finn Christian Brøndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	444		0	492.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krumveien 12 C

Hjemmelshaver

Brøndal Finn Christian, Ygemar Stine Jæger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og etablert området.
Ca 15 min gange til T-banestasjonen på Haslum.
Ellers nærhet til marka og matbutikk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse, asfalt og beleggningsstein.

Det er tilhørende garasje fra 2003 iflg eier.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 150 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/WK4456

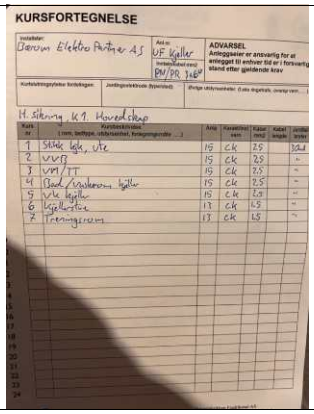
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Sikringer i kjeller.



Kursoversikt kjeller.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn Christian Brøndal	Stine Jæger Ygemar

Gateadresse
Krumveien 12C

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

Polise/avtalenr.: 1151574

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: 7250009

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bedriften har rehabilitert begge badene. 2. etg ble ferdig desember 2017 og badet i kjeller ble ferdig februar 2024. Begge bad ble revet til stenderverk/murvegger og bygget opp etter dagens regelverk. Full dokumentasjon med bilder foreligger for begge bad. Ny 300l varmtvannsbereder ifbm badet i kjeller.

Arbeid utført av: Bærum rørleggerbedrift

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf | 325811c914db0caff0def849fd9d7d174873161.pdf | fdv elektriker.pdf | fdv snekker.pdf | Dokumentasjon og bilder varmekabler.pdf | Sjekkliste - elektriker.pdf | Sjekkliste - egenkontroll lavvoltsanlegg.pdf | Bilder av skjulte rørledninger.pdf | FDV - snekker.pdf | FDV - murmester.pdf | FDV - Brosjyrer - installert utstyr.pdf | S5 - samsvarserklæring.pdf | Gjennomføringsplan - brukerinformasjon.pdf | S5 - Risikovurdering.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var tilbakeslag i 1999 og 2016 før vi overtok huset. Det har ikke skjedd siden. Bærum kommune holder på med prosjekt i området for å forhindre dette i fremtiden. Se Bærum kommunes hjemmesider på prosjekter for vann og avløp for mer informasjon

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er antydning til saltutslag på sørveggen i treningsrom/bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboens katt tok med en rotte inn hos dem i desember 2023 som fant veien over til oss gjennom rørgjennomføring i veggen bak kjøkkenet. Den levde i baderomsveggen i kjeller og under kjøkkenbenken i 2-3 uker. Den ble fanget ifbm riving av badet. Antipest Norge var på befaring og fanget rotta 28.12.23. Det var ingen tegn til flere og alt har vært revet slik at vi er sikre på at det ikke var flere. Hull inn til naboen har blitt murt igjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250009

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrikerfirma har blitt brukt til bad, varmepumpe, utbedring etter elsjekk, elbil-lader, nytt sikringsskap i kjeller og ymse annet. Det er installert smarthus-brytere på utelys, byttet ødelagt dimmer og termostat i gang og bad 2. etg ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Bærum elektropartner, Nils Krisoffersen, AB elektroinstallasjon, Bolig og bygg elektro 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

Beskrivelse: Hafslund hadde el-sjekk i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert på yttervegg

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: Byttet kledning og isolasjon på huset sommeren 2018 og 2019 ved egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet kledning og isolasjon på huset sommeren 2018 og 2019 ved egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet som kjellerstue og bygget bad som ikke er ihht opprinnelige tegninger eller byggemeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250009

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250009

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Christian Brøndal	31b9bea405c42efd1f5d4f544b1106dee7104cf5	29.01.2025 10:36:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Jæger Ygemar	328dee84161b415a0a30efa9141f7e0709f1fcf8	29.01.2025 10:40:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250009

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

etakst®
19.02.2025 Ref **8wfaz**

OPPDRAGSGIVER
Stine Jæger Ygemar
stine_ygemar@hotmail.com
+47 414 78 199

PRIVATMEGLEREN

PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

Befaring utført 13.01.2025

KRUMVEIEN 12 C, 1344 HASLUM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 1 BNR 444 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 06

Meglers verdivurdering

9 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**9 500 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	25 m²	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 492 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	1958
Soverom	4
Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Kirkeveien 99C, 1344 Haslum	14.05.2024	9 700 000	0	9 700 000	1956	158 m²
2	Tveterveien 48A, 1344 Haslum	22.05.2024	12 250 000	0	12 250 000	1993	130 m²
3	Anton Tschudis Vei 66, 1344 Haslum	03.02.2025	11 300 000	0	11 300 000	1955	194 m²

Godt tilbaketrukket og skjermet beliggenhet, innerst i en rolig blindvei. Flott uteområde med stor terrasse og en skjermet, oversiktlig hage. Boligen er åpent og fint plassert med meget gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Svært barnevennlig nærmiljø med trygg og kort gangvei til Haslum barneskole, flere barnehager og en rekke fritidstilbud. Gangavstand til bussholdeplass, T-bane og matbutikk. Nærhet til Bekkestua og Sandvika med butikker, spisesteder, servicetjenester og kollektivtilbud.

- En innholdsrik og tiltalende tomannsbolig i tre etasjer.
- Boligen er smakfullt innredet med god standard.
- Boligen er løpende vedlikeholdt, oppgradert og ivaretatt.
- Lyst og stilrent kjøkken med hvitevarer (nytt i 2017).
- To tiltalende bad (oppusset i 2017 & 2024 m/dokumentasjon).
- Praktisk planløsning med meget god plassutnyttelse.
- Romslig garasje med lagring + p-plasser med ladeboks.

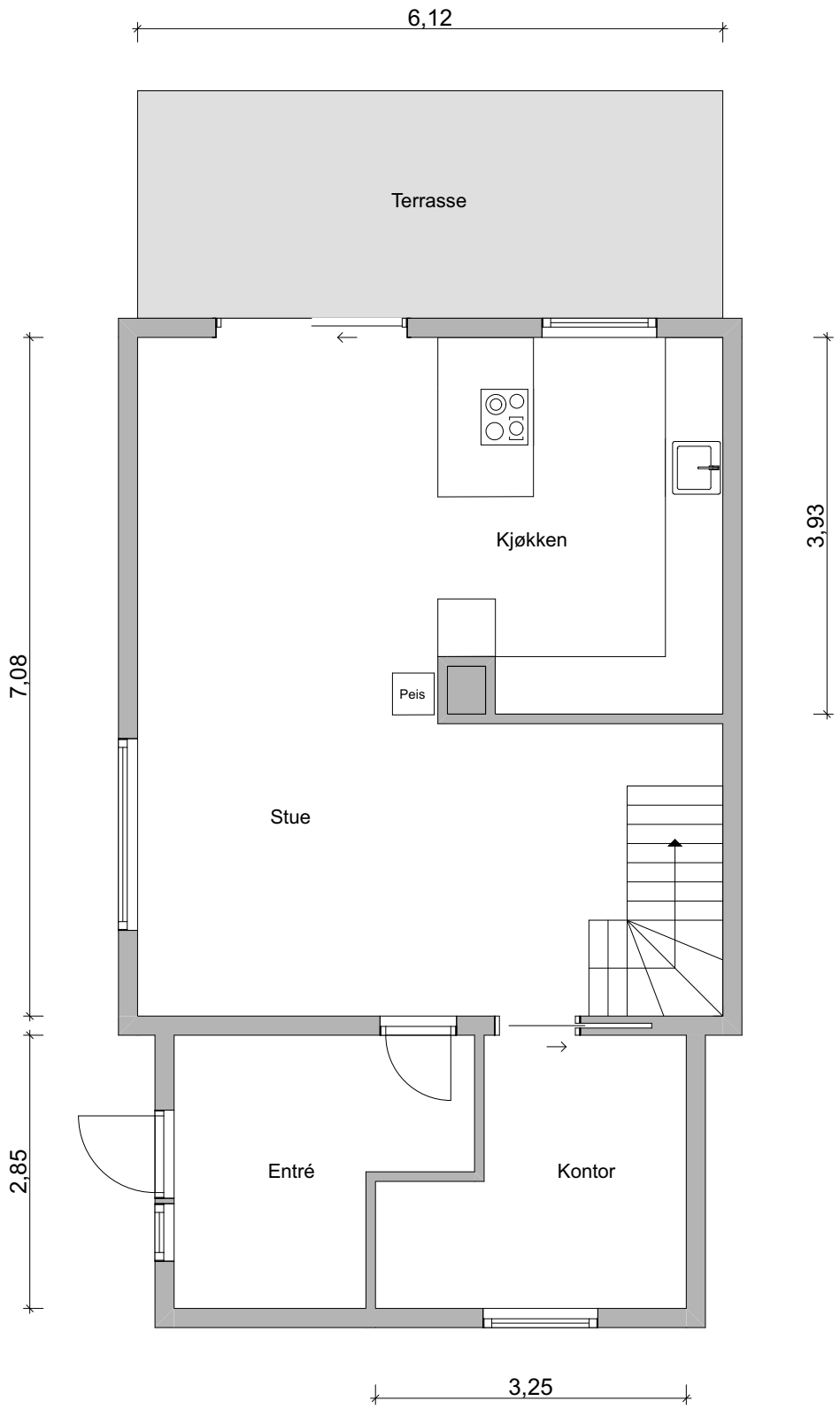
Martin Skappel
PrivatMegleren Bærum
martin.skappel@privatmegleren.no
+47 986 25 208

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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

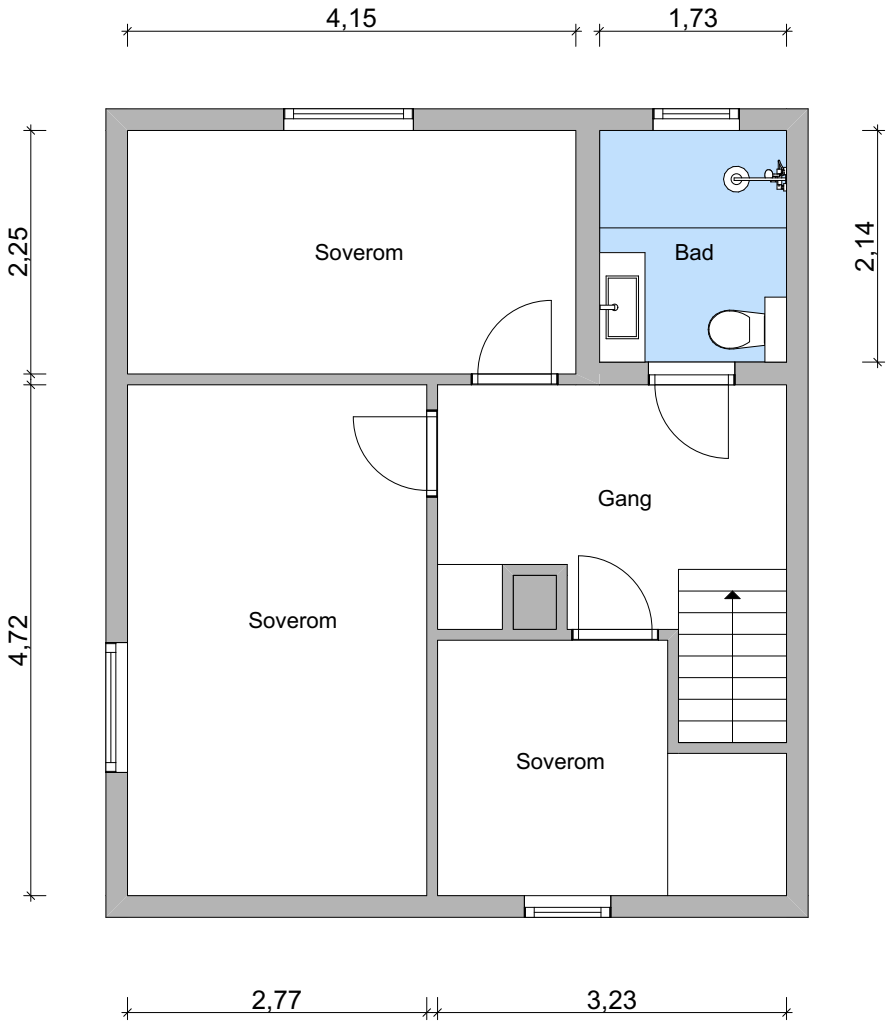
Krumveien 12 C
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

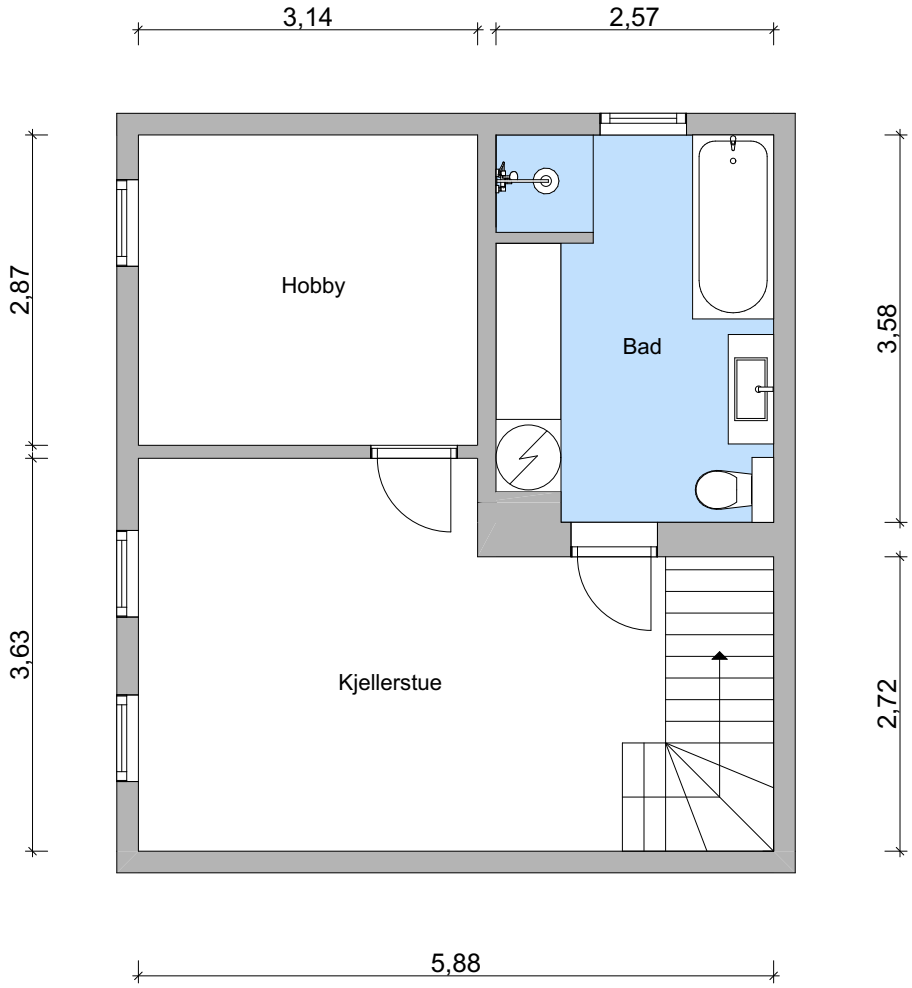
Krumveien 12 C
2.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Krumveien 12 C
Kjeller



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

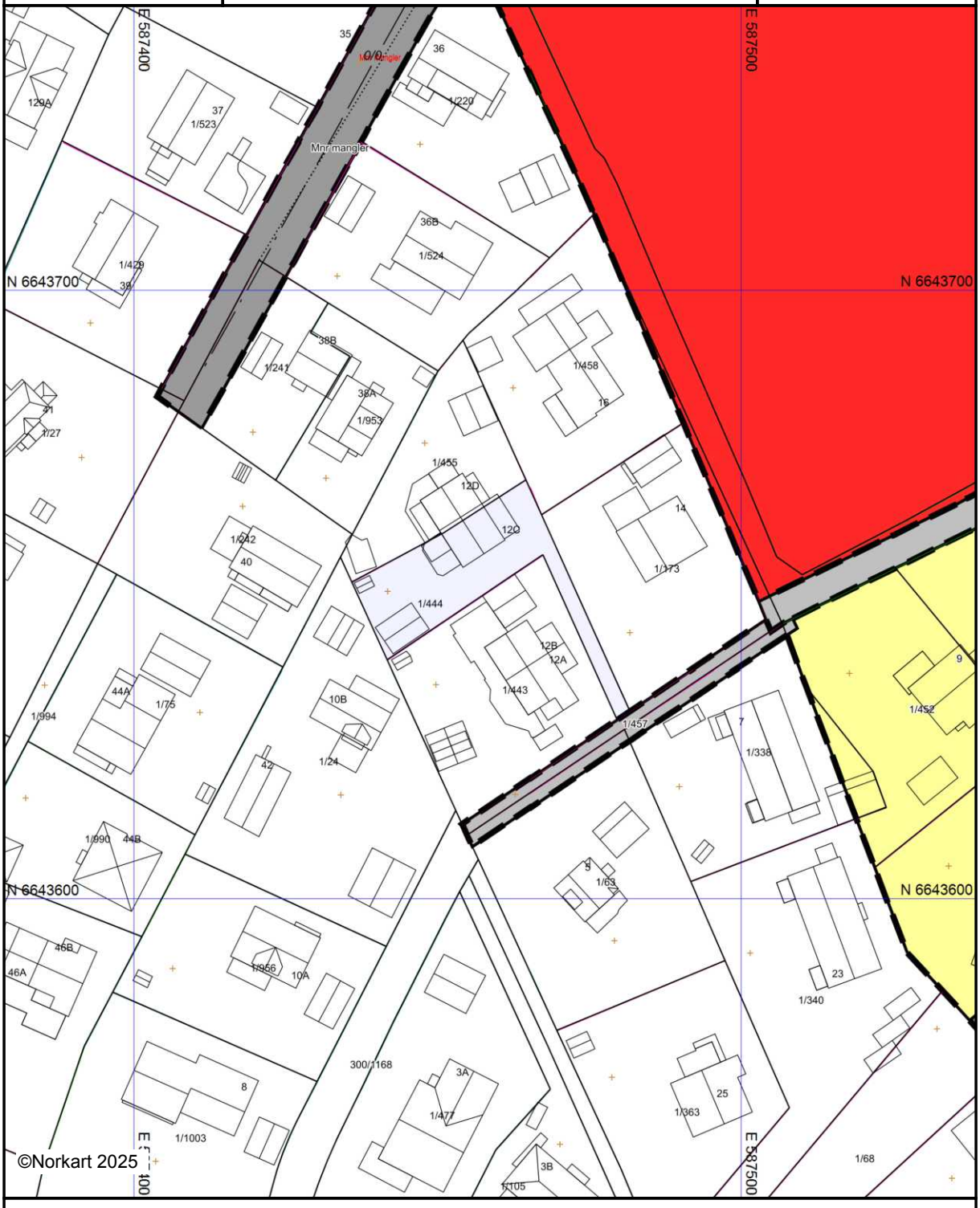
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/444
Adresse: Krumveien 12C
Dato: 15.01.2025
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: 15.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krumveien 12C, 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** 492 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**444**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Krumveien 12C, 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.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
58/166	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
88/520	Utskiftning av vinduer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
01/2435	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	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:

27/3-62.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Kruseveien 12 B og C 166-58.

Tre. 19/3-62.

Våningshus.

R. Brusletto.

R. Brusletto.

R. Brusletto.

Sverre Skrøvrud

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.

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

KJELL ARNE BY, ALMGRENDA SNEKKERI
HAUGLIBAKKEN

3520 JEVNAKER

Deres ref.	Journalnr.	Dato
	2001-2435	20.11.2002
	Bilag 36	

RAMMETILLATELSE

AVGJØRELSE VEDRØRENDE PLANLAGT TILBYGG TIL TOMANNSBOLIG OG NY GARASJE PÅ GNR 1, BNR 444,
TILTAKSADRESSE: KRUMVEIEN 12C 1344 HASLUM
TILTAKSHAVER: ARILD HANSEN OG ANNE LISE FJELLET
ANSVARLIG SØKER : KJELL ARNE BY, ALMGRENDA SNEKKERI

Det vises til ett-trinnssøknad mottatt her 28.06.2002. Søknaden er gjort om til rammesøknad da ansvarlig søker ikke har svart på brev av 29.8.02 der vi ber om dokumentasjon på kvalifikasjoner for søknad om lokal godkjenning for PRO/KPR 110.1 (ikke 109.1). Siden vår henvendelse av 29.8.02 om supplerende dokumentasjon hittil ikke er besvart, så regnes rammesøknaden for å være **komplett fra 19.11.02** (etter henvendelse på mail fra tiltakshaver).

Rammetillatelsen avklarer tiltakets ytre og indre rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen, jfr. SAK § 13.

Planlagt tiltak er dokumentert gjennom søknadsskjema med de vedlegg som er oppgitt i søknaden.

Vedtaket omfatter følgende tegningsmateriale som det skal bygges etter, kontrollplaner og dokumenter for foretaksgodkjenning/ansvarsrett:

Søknad, bilag 4.
Sit.plan, bilag 5.
Tegninger, bilag 6-8, 10-12.
Kontrollplan prosjektering, bilag 20.

Det tas ikke stilling til søknader om ansvarsrett (bortsett fra søker) og kontrollplan utførelse nå.

Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen.
Det foreligger ikke nabobemerkninger i saken.
Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 og behandles etter § 95a.

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Som ansvarlig søker godkjennes Kjell Arne By, Almgrenda Snekkeri.
Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert til bygningssjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende

v e d t a k:

I medhold av plan-og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for overskridelse av utnyttelsen.

Søknad om tilbygg til tomannsbolig og oppføring av ny garasje godkjennes.

Tilbygget kan oppføres nærmere nabogrense mot gnr.1 bnr.455 enn 4 m, jfr. samtykke datert 6.6.02 vårt bilag 32 og plan-og bygningslovens § 70 nr.2 a.

Ny garasje kan plasseres med veggliv 0.5 m fra nabogrenser mot gnr./bnr. 1/24 og 1/443, jfr. nabosamtykker datert 4.6.02 og 6.6.02 våre bilag 31 og 33 og plan-og bygningslovens § 70 nr.2 a og b. Alle deler av garasjen skal være på egen eiendom.

Arbeidene må utføres i henhold til godkjent dokumentasjon, jfr. liste på side 1. Ett sett av de godkjente dokumenter legges ved i retur.

Vedlegg 1 "Orientering om vedtak og vilkår" inngår som en del av tillatelsen og må leses nøye.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før det kan gis igangsettingstillatelse, så må ansvarsbelegging av PRO/KPR 110.1 være ordnet. Dersom Almgrenda Snekkeri selv ikke kan oppfylle krav til utdannelse og praksis og dokumentere dette, så må et annet foretak søke om ansvarsrett.

GEBYR

Giroblankett for **behandlingsgebyr kr 5600** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er utregnet i hht. regulativ for 2002 basert på nytt bruksareal.

KLAGERETT – VIRKNING AV KLAGE

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

03060800098K0090080

BEGRUNNELSE

Søknaden
Søknaden gjelder tilbygg til tomannsbolig og utvidelse/ombygging av garasje. Tilbygget på boligen er for å få inn heis som er nødvendig for familiens funksjonshemmede sønn. Det trengs større garasje for å få plass til utstyr og større bil. Det vises til redegjørelse datert 19.6.02 vårt bilag 25.

Dispensasjonssøknad
Tiltakene betinger dispensasjon for overskridelse av utnyttelsen. Søknaden begrunnes med at de ønsker å tilpasse boligen og garasjen til sitt sterkt multihandikappede barn. Det vises til nærmere begrunnelse i brev av 11.6.02 vårt bilag 27. Det ligger ved uttalelse og anbefaling fra sektor barn og unge v/Glitterudveien barnebolig og fysioterapitjenesten.

Eiendommen har et nettoareal på 492 m² medregnet atkomstvei ("sugerør") på ca. 75 m². Hvis man legger hele arealet til grunn, så blir utnyttelsen 19 %. Dog er Bærum kommunes praksis at slike lange smale atkomstveier skal trekkes fra og ikke inngå i netto tomt. Netto tomt blir da ca. 417 m² hvilket gir utnyttelse 22.4%.

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel vedtatt 19.5.1999 er den vist som eksisterende boligområde. I følge kommuneplanbestemmelsene er tillatt utnyttelse % BYA 20%. Det er krav om at det skal være et brukbart uteoppholdsareal på 200 m² for tomannsbolig.

Bygningssjefens vurdering
Bygningssjefen mener tilbygget og garasjen estetisk sett er tilfredsstillende og i samsvar med plan-og bygningslovens §74 nr.2 "Skjønnhetsparagrafen". Dog hadde det vært en fordel om tegningene var av hele huset inkludert tilbygg godkjent på den andre halvdelen og ikke bare av omsøkte halvdel.

Det foreligger ingen nabomerknader til søknaden.

Eiendommen ansees for å ha nok brukbart uteoppholdsareal.

Når det gjelder utnyttelsen, så er praksis i Bærum at det svært sjelden gis dispensasjon for overskridelse. For at det skal kunne gis dispensasjon må det foreligge særlige grunner. Selv om særlige grunner foreligger, så har man ikke krav på dispensasjon. Det beror på kommunens skjønn. I dette tilfellet anser vi de personlige grunnene for å være særlige grunner, og vi mener dispensasjon kan gis.

Igangsetting
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fagområdet PRO/KPR 110.1 er ansvarsbelagt av et foretak som kan godkjennes. Det vises til vårt brev av 29.8.02. Det kan evt. gis igangsettingstillatelse for garasjen uavhengig av dette da tiltakshaver selv vil kunne være ansvarlig for at arbeidene utføres forskriftsmessig. Vi ber om en tilbakemelding dersom det er aktuelt.

Karoline Hasselgård
Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Aud Frøystein
Aud Frøystein
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om vedtak og vilkår
Nyttige opplysninger
Orientering om klagerett
Søknadsskjema, godkjent sit. kart og tegninger, bilag 4-8, 10-12
Kontrollplan prosj., bilag 20

Kopi vedlagt giro for behandlingsgebyr:
Arild Hansen og Anne Lise Fjellet
Krumveien 12 C
1344 Haslum

03060800096K00900081

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

KJELL ARNE BY, ALMGRENDA SNEKKERI
HAUGLIBAKKEN

3520 JEVNAKER

Deres ref:	Journalnr.:	Dato:
	2001-2435	**12.03.2003**
	BILAG 43	

AVGJØRELSE VEDRØRENDE REVIDERTE PLANER FOR TILBYGG PÅ
GNR 1, BNR 444
TILTAKSADRESSE: KRUMVEIEN 12C
TILTAKSHAVER: ARILD HANSEN OG ANNE LISE FJELLET

Det vises til reviderte tegninger mottatt her 18.2.03 og 7.3.03.
Tilsendte planer består av:
Reviderte fasader, bilag 39 og 42.
Revidert plan, bilag 38.

Tiltaket behandles etter plan- og bygningslovens § 95.

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert til bygningssjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende vedtak:

Reviderte tegninger bilag 38, 39 og 42 godkjennes.

Vedtaket medfører at følgende tidligere godkjente dokumenter utgår : bilag 6-11.

Forøvrig opprettholdes tillatelsen av 20.11.2002.

Ett sett av de godkjente dokumenter legges ved i retur.

KLAGE - VIRKNING AV KLAGE.

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte Orientering om klagerett.
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

BEGRUNNELSE

Tilbygget er redusert fra to til en etasje med samme grunnflate som før.

Bygningssjefen bemerker at fasadetegningene fortsatt viser noe ulik høyde på tilbygget sett fra nordøst og sydøst. Avviket er på ca. 50 cm. Da reviderte tegninger ble mottatt 18.2.03 var avviket ca. 90 cm. Søker ble pr. telefon bedt om å sende inn ny tegning av den fasaden som var tegnet med feil høyde. Ny tegning av fasade sydøst ble mottatt 7.3.03, men heller ikke den stemmer med den andre fasaden. Bygningssjefen velger likevel å godkjenne tegningene. Vi gjør oppmerksom på at dette har ført til lengre saksbehandlingstid enn det som ville vært tilfelle hvis tegningene var riktige.

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Aud Frøystein
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Orientering om klagerett

Kopi :
Arild Hansen og Anne Lise Fjellet
Krumveien 12 C
1344 Haslum

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

KJELL ARNE BY, ALMGRENDA SNEKKERI
HAUGLIBAKKEN

3520 JEVNAKER

Deres ref.	Journalnr.	Dato
	2001-2435 Bilag 44	12.03.2003

IGANGSETTINGSTILLATELSE

FOR TILBYGG PÅ GNR 1, BNR 444
BYGGEPLASSADRESSE: KRUMVEIEN 12C
TILTAKSHAVER: ARILD HANSEN OG ANNE LISE FJELLET

Det vises til **rammetillatelse av 20.11.02** og godkjenning av reviderte planer 12.3.03. Søknaden ble sendt inn som ett-trinns, men det ble kun gitt rammetillatelse fordi det manglet dokumentasjon for søknad om lokal godkjenning for PRO/KPR 110.1. Tegningene er siden revidert, og tilbygget kunne isolert sett nå blitt behandlet som melding.

Planlagt utførelse av tiltaket fremgår av:

Ansvarsrett Almgrenda snekkeri, bilag 18.
Kontrollplan utførelse, bilag 21.

Bygningssjefen fatter følgende vedtak:

Igangsettingstillatelse gis. Som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen godkjennes Almgrenda snekkeri.

Søknad om lokal godkjenning for PRO/KPR 109.1 fra Almgrenda snekkeri godkjennes ikke da foretaket ikke tilfredsstiller hovedreglene for kvalifikasjoner. Foretaket har i tillegg sendt inn mangelfulle tegninger slik at unntaksreglene heller ikke ansees tilfredsstilt.

Tiltakshaver kan selv være ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering siden tiltaket kunne gått som melding etter pbl § 86 a. Det forutsettes at tiltakshaver benytter kvalifiserte fagfolk/medhjelpere for det de selv ikke er kvalifisert for.

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Tillatelsens varighet
Arbeidet må være satt igang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Dersom planene ønskes endret må det søkes særskilt om dette.

BYGGEARBEIDENE

Plikt til å følge tegninger
Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger, herunder spesialtegninger, følges og at vilkår som er satt i rammetillatelsen oppfylles. Arbeider ut over denne rammen må ikke utføres. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen.

Plikt til å følge lovverket forøvrig
Plan- og bygningsloven, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser samt vilkår fra annen fagmyndighet må følges i den grad det ikke er gitt skriftlig dispensasjon.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 3 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense.
Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

TILSYN

Bygningsmyndigheten kan føre tilsyn med at tiltaket kontrolleres som angitt i godkjente kontrollplaner av ansvarlig kontrollerende og at kontrollplaner og sjekklister signeres fortløpende. Avvik skal omgående korrigeres eller rapporteres til planseksjonen.

FERDIGATTEST

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner (eller utførende) utarbeide og sende inn en sluttrapport som består av følgende bilag:

- anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, NBR nr. 5167
- kontrollerklæringer, NBR nr. 5149 (det skal være en kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak)

Planseksjonen avgjør hvorvidt det skal foretas avsluttende tilsyn.

NB. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

03060800098K00900098

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Aud Frøystein
Saksbehandler

Vedlegg:
Nyttige opplysninger for den byggende
Godkjente dokumenter

Kopi:
Arild Hansen og Anne Lise Fjellet, Krumveien 12 c, 1344 Haslum
Kommunalteknisk seksjon(VA)

03608008008K0090089



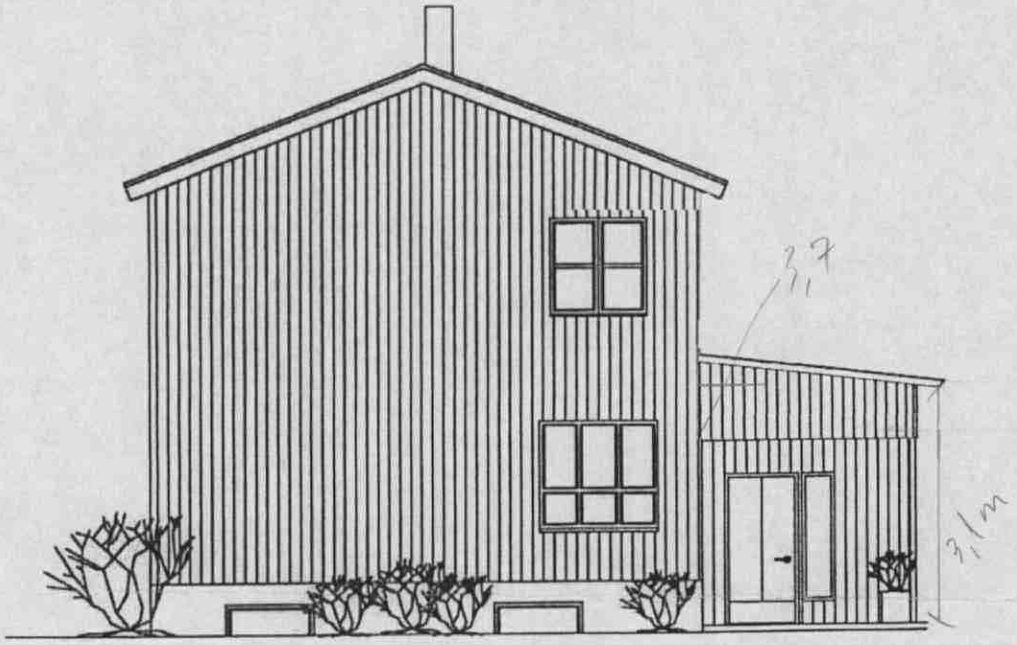
Almgrend Snekkeri
v/Tømrer Kjell Arne Bø.

Fasade Øst, tilbygg
Krumveien 12, C, Gnr. 1, Bnr. 444
Anne Lise Fjellet, Arild Hansen

Datert: 10.02.2003

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 18 FEB. 2003
J.NR 01-2435
BILAG 39

03060800096K0090031



Almgrenda Snekkeri
v/Tømmer Kjell Arne Bø.

Fasade Syd, tilbygg
Krumveien 12, C, Gnr. 1, Bnr. 444
Anne Lise Fjellet, Arild Hansen

Datert: 27.02.2003

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 MARS 2003
J.NR. 01-2435
BILAG 42

0306080000098K0090044

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTT 28 JUNI 2002
J.NR. 01-2435
BILAG 5

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315

SITUASJONSKART

C-1

Gnr/Bnr:1/444, Areal:492m2;
Adresse(r): **KRUMVEIEN 12 C;**

Dato:**29.4.2002** Sign:.....



Tegnforklaring plan:

- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Byggelinje
- Godkjent nybygg
- Godkjent delelinje

N
Målestokk 1:1000

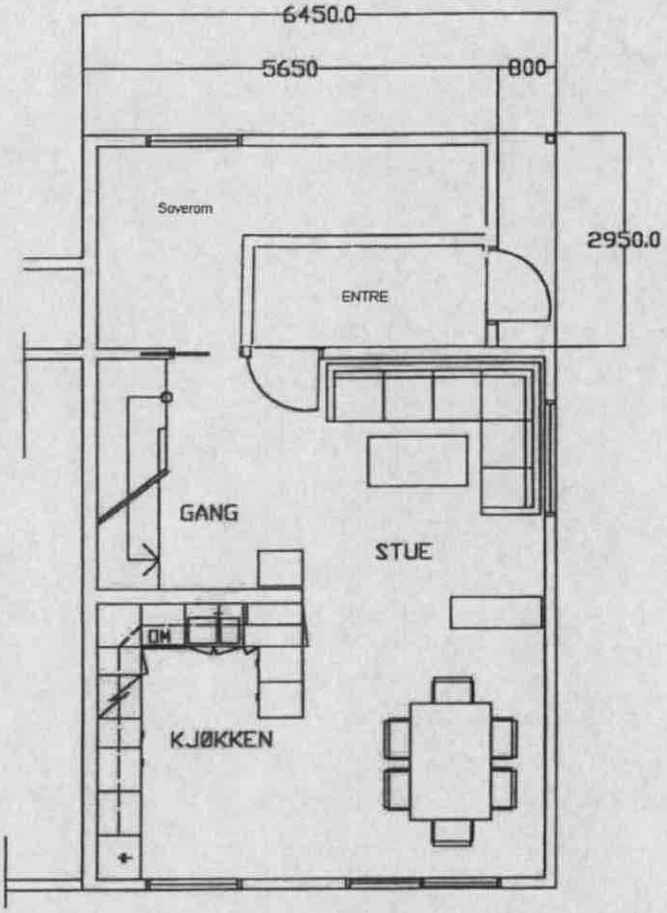
Kartblad **has06**

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Bygning (her angitt med mønelinjer)
- Mur
- Støyskjerm
- Høyspentledning
- Brygge/Kai
- TILBYGG / GARASJE

©Geodatakontoret Bærum Kommune

03060800098K00900087



Almgrend Snekkeri
v/Tønnes Kjell Arne B.

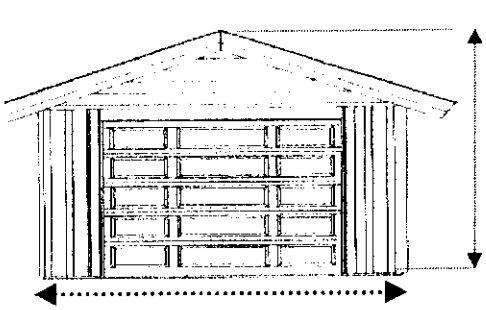
Fasade Øst, tilbygg
Krumveien 12, C, Gnr. 1, Bnr. 444
Anne Lise Fjellet, Arild Hansen

Datert: 10.02.2003

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 18 FEB. 2003
J.NR. 01-2435
BILAG 38

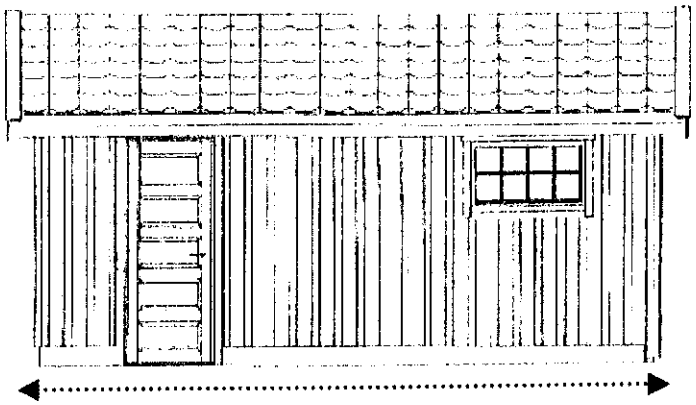
Skisse over ny garasje Krumveien 12 C
Gr. 1, Br. 444

Takvinkel 22



Bredde 4,40

Yttermål:	620 x 440
Kledning:	22x148, Stående i vegger, liggende i gavl
Reisverk:	48x98
Tak:	Zanda, rød, rustikk
Fundament:	Støpt plate på mark
Takrenner:	Sort

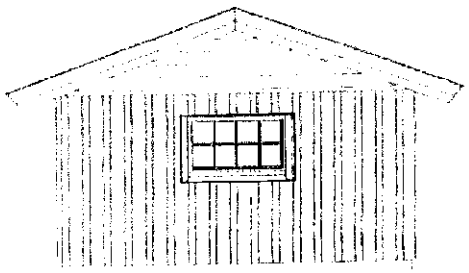


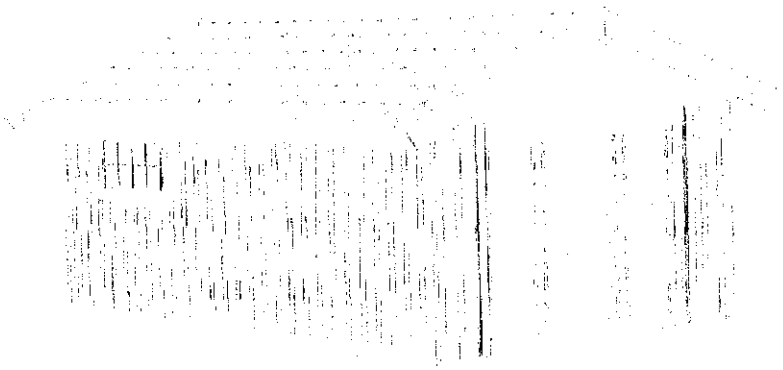
Lengde 6,20

Merknader:
Forholdet Høyde/Bredde/Lengde
er ikke 100% nøyaktig

28 NOV 2012
01-2435
12

Skisse over ny garasje Krumveien 12 C
Gr. 1, Br. 444





Bærum kommune

VAledninger

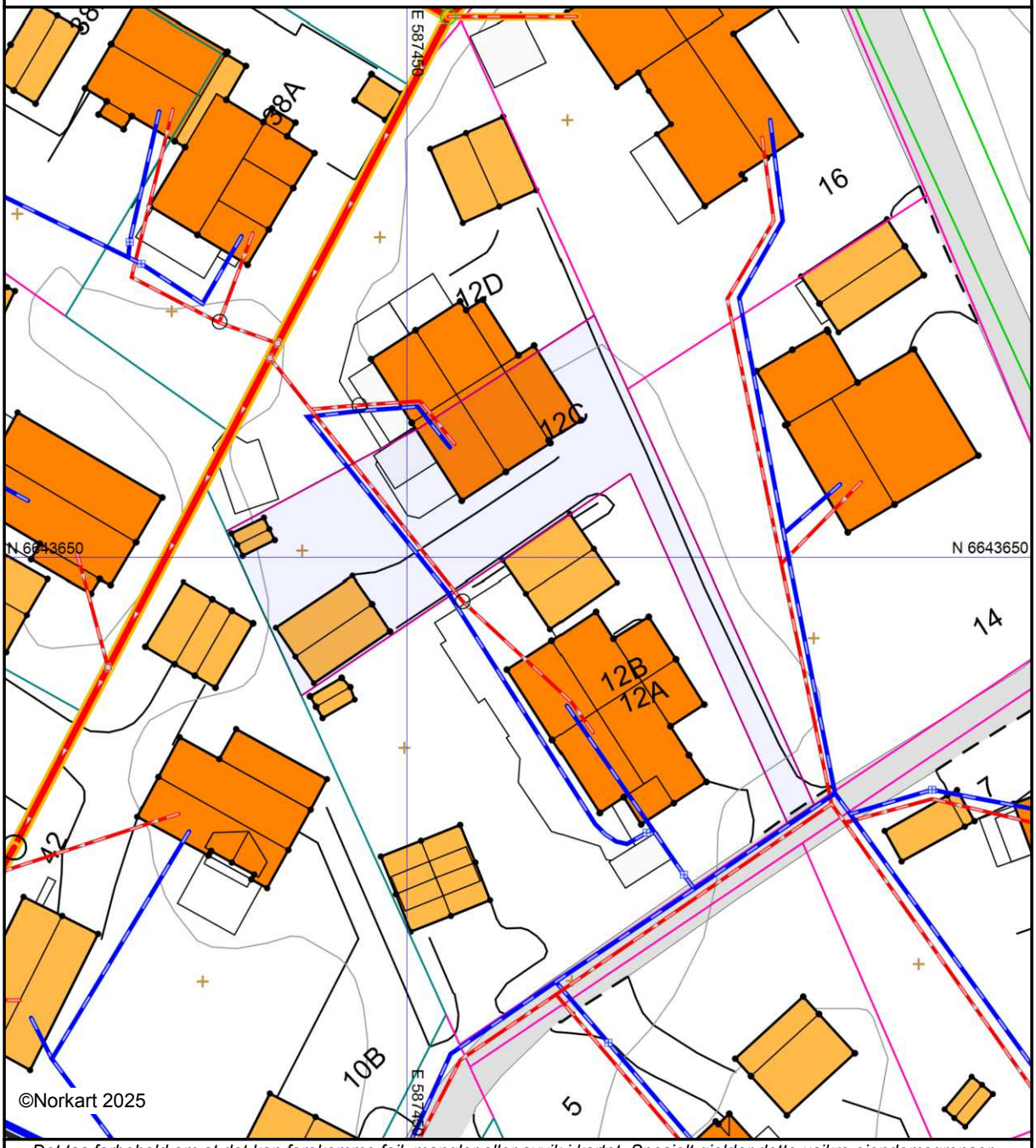
Eiendom: 1/444
Adresse: Krumveien 12C
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:500

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Skappel 7250009
Vår referanse: 3654408/25544560
Bestilling: C3 2025-01-16 (4) 28

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
520154	200	25.6.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	1	444	0	0

[X] 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

KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Marius Alexander Wold	Doknr: 520154 Tinglyst: 25.06.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Krumveien 12d	
Postnummer: 1344 | Poststed: Haslum	
Fødselsnr./Org.nr. 091072[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Arild Hansen	100748[redacted]
Anne Lise Fjellet	110558

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219	Baerum Kommune	1	444		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219	Baerum Kommune	1	455		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/6 14	Arild Hansen Anne Lise Fjellet

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til aa benytte gnr 1, bnr 444 i Baerum Kommune til snuplass for gnr 1, bnr 455 i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier. Se vedlagt situasjonskart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Hvalum 26/6 14	Arild Hanssen Anne Lise Fjeldet

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



SITUASJONSKART
For 1/455
Adresse: **Krumveien 12 D**
Areal: **524 m2**
Målestokk: **1:500**
Dato 19.12.2013

24/04/2014
Situasjonskart A101
Utarbeidet av: Langfeldt Wessel arkitekter as
REV:01

Tiltakshaver:Marius Wold,
marius@alexander-reklamebyraa.no
tlf: 951 24 420

Rammesøknad om tilbygg, utvidet inngangsparti og ny dobbelgarasje til erstatning for eksisterende enkelgarasje - snuplass på naboens tomt gnr.1/bnr.444

Bærum kommune
Geodata

Tegnforklaring plan:

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

Tegnforklaring kart:

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

Nord

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ballerud alle 8 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3663515/25622971
Bestilling: C3 2025-01-28 (6) 26

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300550	100	6.2.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	1	173	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/300550/100
Uthentet 2025-01-28 09:21

Dnr. 55 c
6/12 1960

Bestemmelser om eiendomsrett og vedlikeholdsplikt vedr. de til gnr. 1 bnr. 455, 444, 443 og 173 førende vann - og kloakkledninger. og bnr. 458

Den vannledning og den kloakkledning som fører fra den offentlige vannledning resp. offentlige kloakkledning frem til eiendommene gnr. 1 bnr. 443, 444 og 455 tjener til felles benyttelse for bebyggelsen på de her nevnte eiendommer, og det fremtidige vedlikehold av disse ledninger påhviler de nevnte eiendommer i fellesskap. Vedlikeholdsomkostningene skal fordeles mellem eiendommene således at det på bnr. 455 falder 1/4 part av vedlikeholdet, på bnr. 444 likeledes 1/4 part av vedlikeholdet og på bnr. 443 2/4 parter av vedlikeholdet.

Gnr. 1 bnr. 173 og bnr. 458 har rett til tilknytning til den foran nevnte vann-og kloakkledning på eiendommen gnr. 1 bnr. 443 og bnr. 458 for den bebyggelse som måtte bli oppført på bnr. 173 og bnr. 458. Eieren av bnr. 173 har i den anledning rett til å foreta nødvendig gravning over bnr. 443's grunn såvel ved tilkoblingen som ved senere vedlikehold av ledningene.

Fra det øieblikk bebyggelsen på bnr. 173 og bnr. 458 blir tilknyttet den over bnr. 443 førende vann- og kloakkledning skal eiere av bebyggelsen på bnr. 173 være forpliktet til å delta med 1/3 part i fellesutgiftene vedr. vedlikehold av den over bnr. 443, 444 og 455 førende vann- og kloakkledning.

Unntatt fra det felles vedlikehold er stikkledningene fra de enkelte hus frem til den felles vann- og kloakkledning.

Vedlikeholdet av vann- og kloakkledningen fra tilknytningspunktet på bnr. 443 og frem til bebyggelsen på bnr. 173 bæres i sin helhet av eierne av de hus som måtte bli oppført på det nuværende bnr. 173.

Bærum, den 29. oktober 1959.

eier av gnr.1 bnr.455 Nils Minde.

eier av gnr.1 bnr.444 [illegible]

eier av gnr.1 bn.443 Sigmund Fuisler

eier av gnr. 1 bnr. 173 og bnr. 458.

~~for Sigm. og Rasmo. Bruslette~~

Sigm. Bruslette K. Bruslette.

Krumveien 12C

Nabolaget Haslum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 473 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km	
Oslo International School (1-10 kl... 437 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km	
Løkeberg skole (1-7 kl.) 505 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min 3 km	
Oslo International School 90 elever	23 min 1.7 km	
Nadderud videregående skole 460 elever	24 min 1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haslum kirke Linje 211, 220	5 min 0.4 km	
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1 km	
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14.8 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Ekrekroken barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km	
Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år... 78 barn	15 min 1.1 km	
Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 42 barn	16 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	7 min
Spar Nadderud	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	6 min
Apotek 1 Signaturgården	23 min
Bekkestua Vinmonopol	6 min

SPORT

Haslum skole	8 min
Furu ballbane	13 min
Friskis & Svettis	27 min
SATS Bekkestua Stasjon	27 min

«Stille, nært marka, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

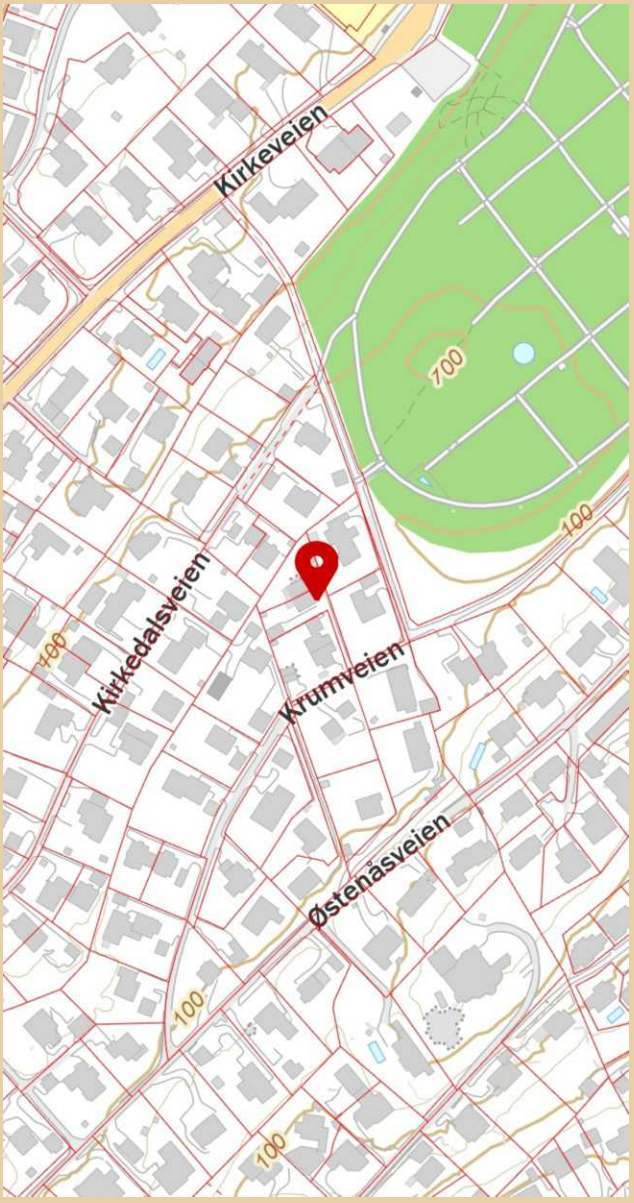
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

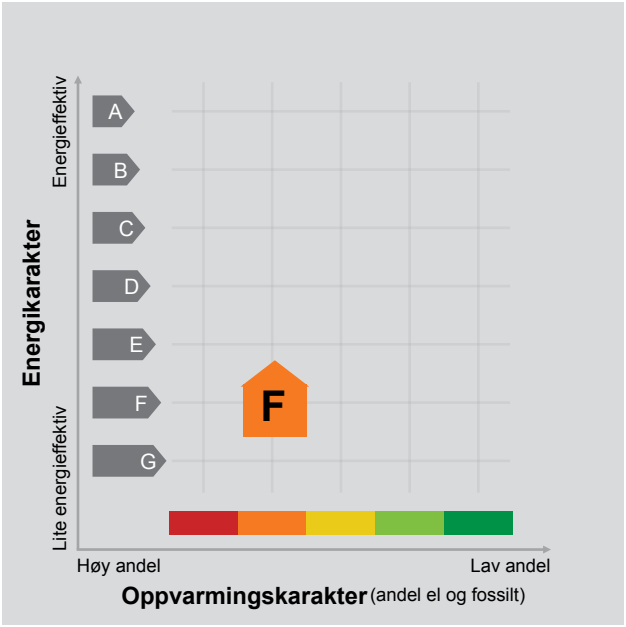
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Krumveien 12C
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17306448
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71312
Dato	25.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av kjellervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.
