PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAUGERKROKEN 14

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS
BÆRUM kommune
gnr. 89, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 05.11.2024 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1200 **Referansenummer:** LN1789

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

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

Bolig som strekker seg over to plan med smarte romløsninger. I husets hovedetasje finner du entre, gang, kjøkken med kjølerom, spisestue og stue. Etasjen inneholder også tre soverom, bad og tilgang til terrasse. I underetasjen er det vaskerom, bad, to boder, et soverom og en kombinert kjøkken/stuedel. Boligen har en dobbeltgarasje som er delt i to, flere uteområder og en ekstern bod. Boligen har hatt én eier siden byggeåret, og oppussing må påregnes for å oppgradere boligen til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har saltak tekket med pappshingel. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via bend på nedløpene.
Ytterveggene består av gassbetong/Ytong med utforet stående panel, og fasaden på baksiden av huset er i mur.
Fra loftsstigen kommer man opp til loftet, som har lav takhøyde og god lufting. Boligen har flere ulike typer vinduer: malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, trevinduer med koblet glass, samt enkelte vinduer med blyglass. Det finnes markiser på vinduer mot sørvest.
Bygningen har en hovedytterdør i teak, malte balkongdører i tre fra stue og soverom, samt en enkel kjellerdør i tre. Til kjelleren er det også en malt hovedytterdør, og alle dører har glassfelt.
Fra stuen og ett av soverommene er det tilgang til en nordvestvendt terrasse. Utvendige trapper i stein leder fra underetasjen opp til hoveddøren, og fra hagen til verandaen er det enkelte trinn i treverk.
Nær inngangen til kjelleren ligger en redskapsbod i betong og mur. Det er også en mindre redskapsplass under huset med adgang fra hagen, som ikke har måleverdig areal. I hagen står et dukkehus i treverk, som ikke har noen reell verdi og derfor ikke er videre vurdert.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene har ulike overflater det er parkett på de fleste "felles" gulv, bortsett fra på badet, som har fliser, og kjøkken og to soverom i 1.etg som har belegg.
Veggene består av pusset mur, malte plater, enkelte malte trepaneler, samt malte plater med strie/tapet. Taket har panel i entreen, himlingsplater på kjøkkenet, og ellers slette malte flater.
Etasjeskillene består av trebjelkelag samt betongsåle.
Boligen har en teglsteinspipe som strekker seg over taket, med murt forblending over taket og beslag. Det finnes tre ulike ildsteder: to peisovner og en åpen peis, som gir god varme til begge etasjene.
Tilgang til krypkjelleren er fra bodrommet i underetasjen. En malt tretrapp med belegg på trinnene går fra 1. etasje til underetasjen.
Innvendige dører varierer: I første etasje finnes det malte dører med profil og tapet, dører med glassfelt og blyglass mellom gang og stue, samt enkelte slette malte dører og skyvedører.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etasje
Badet som er i bruk i dag er fra før 1997 og har 12x18 cm fliser på vegger og gulv. Dusjkabinettet har avløp direkte til et sluk av eldre type. Det er en elektrisk vifte i taket for ventilasjon. Badet har en veggmontert servant, et gulvmontert toalett og et hjørneskap. Det finnes også et vindu på badet.

Bad i underetasje
Badet i underetasjen, som også er fra før 1997, har 5x5 cm fliser på gulvet og 15x15 cm fliser på veggene. Taket er av trepanel. Badet inneholder et gulvmontert toalett og en vegghengt servant med speil over. Lyskilden er en lampe med stikkontakt over speilet. Det har et dusjhjørne med dusjforheng og et sluk av eldre type (soilsluk). Ventilasjonen er naturlig, med tilluft gjennom en åpning under døren.

Vaskerom
Vaskerommet, også fra før 1997, har malt betonggulv og murvegger på to av sidene, med trappevangen som en av de andre sidene. De resterende veggene består av slette, malte treplater.
Varmtvannsberederen er plassert under trappen. Rommet har to vegghengte utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benk. Over benken er det overskap med to skapdører.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1. etasje
Kjøkkenet har profilerte fronter, Linoleumsgulv og vegger med malt tapet og fliser. Taket er slett malt og har lamper som lyskilde. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt tilgang til et kjølerom på ca. 1,18 kvm. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys. Avtrekksviften er utstyrt med kullfilter, funksjonstestet uten registrerte avvik.

Kjøkken i underetasje
Kjøkkenet har glatte fronter, antatt å være fra IKEA. Det er parkett på gulvet, og veggene er dekket med malt tapet og fliser. Taket er slett malt og har lamper som lyskilde. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys. Avtrekksviften fra IKEA er utstyrt med kullfilter.

Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM

Gå til side

Fra kjøkkenet er det tilgang til kjølehjørnet fra Norkjøl. Kjølerommet holdt 6 grader under befaringen, men er ikke videre vurdert da takstmannen ikke er kjølemontør. Kjølerommet måler ca. 1,2 kvm og er innredet med hyller. Kjølerommet har en kjøleenhet fra Thermocold, som er tilkoblet vann og plassert i en ekstern bod i underetasjen. Enheten er ikke videre vurdert, men fungerte tilfredsstillende ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen er utstyrt med kobberrør til alle rom med vanntilførsel. Hovedstoppekranene er plassert på badet og vaskerommet i underetasjen.
Det er synlige avløpsrør i plast og jern under vasker og benker på bad og kjøkken, og disse avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft som kommer inn gjennom lufteventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer.
I stuen i husets første etasje er det en Toshiba-varmepumpe. Vaskerommet har en varmtvannstank på 200 liter. Boligen har flere varmekilder, inkludert elektriske varmekabler på badet, varmepumpe, elektriske panelovner og ulike ildsteder.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedinntaket på strøm er 63 ampere (med sikring ved siden av skapet). Lovpålagte

Beskrivelse av eiendommen

røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass og skal følge boligen ved salg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell, delvis synlig i krypkjelleren. Det er ingen synlig drenering rundt boligen.
Grunnmuren, som er i betong og synlig fra krypkjelleren, er antatt forankret på fast fjell. Tomten er skrått hellende. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og lav risiko for ras og flom.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. (Enkelte lettvegger i kjeller er fjernet men dette er ikke søknadspliktig eller brudd på branceller)

Det foreligger ikke ferdig attest for hovedbygning (bare for carport)

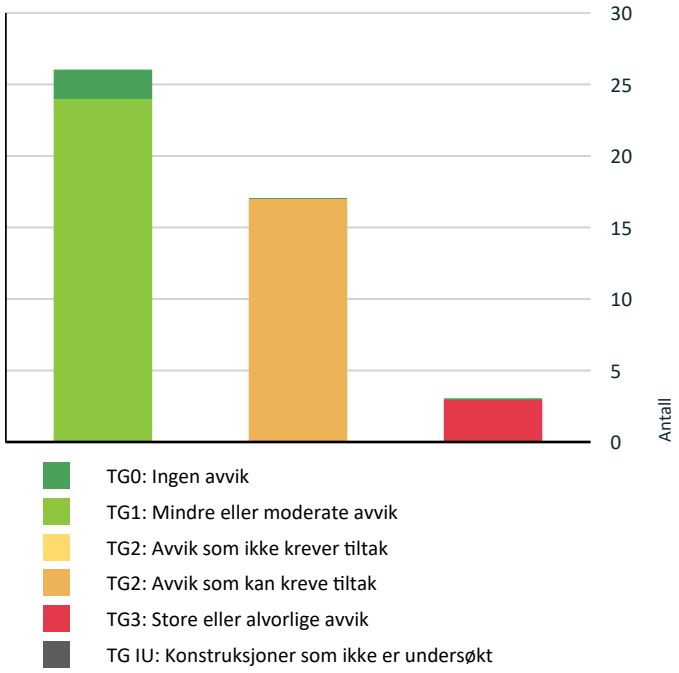
Garasje

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

Garasje er byggemeldt som carport. Ref ferdigattest datert 14 .03.1980. Dagens garasje er ikke byggemeldt som garasje og kun godkjent som carport.

Sammendrag av boligens tilstand

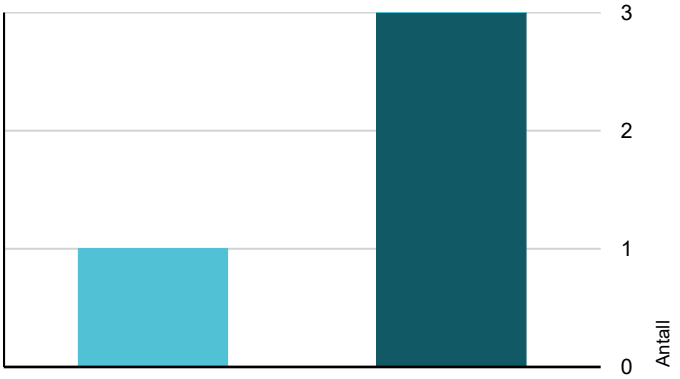
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon mot hovedvei.	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Standard
I husets hovedetasje finner du entre, gang, kjøkken med kjølerom, spisestue og stue. Etasjen inneholder også tre soverom, bad og tilgang til terrasse. I underetasjen er det vaskerom, bad, to boder, et soverom og en kombinert kjøkken/stuedel. Boligen har hatt én eier siden byggeåret og oppusing må påregnes.

Vedlikehold
Bygget er av eldre dato og bærer preg av alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Service varmepumpe	Det ble utført full service av varmepumpen 08.02.2024
2016	Kjøkken kjeller	Kjøkken i kjeller ble satt inn.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med pappshingel / papp, ifølge erier er taket skiftet for ca 22 år siden og 2003 er satt som byggeår. siden

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

taket er mer enn 15 år gasmmelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taket og undertak og Tilstandsgrad 2 settes.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom bend på nedløp.





TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon mot hovedvei.

På kortsiden av huset, mot hovedveien, er fasaden en kombinasjon av kledning og mur (Gassbetong/ Ytong)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i treverk og TG2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon - mur

Påbygd stue og soverom mot vest har bindingsverk kledd med panel. Nordveggen har bindingsverk forblendet med tegl.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsstigen kommer man opp på loftet med lav takhøyde og med lufting.

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

Det er god lufting på loftet. Det er merker/fuktskjolder på undetak og undertaket er derfor punktvist undersøkt for fukt med protimeter, det ble ikke avdekket fukt i undersøkte områder på undertak på befaringstidpunktet. Dette er dog ikke en garanti for at hele undertaket og taket er uten skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har flere ulike typer vinduer: malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, trevinduer med koblet glass, samt enkelte vinduer med blyglass. Noen av vinduene er av eldre dato, blant annet et vindu på soverommet i underetasjen fra 1980 med 3-lags glass. Det er både manuelle og elektriske markiser på vinduer. Markisen mot sørvest hadde sist service i 2018 (Ref eier).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Dører

Bygningen har en teak hovedytterdør, malte balkongdører i tre fra stue og soverom, samt en enkel kjellerdør i tre. Til kjelleren er det en malt hovedytterdør. Samtlige dører har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg2 settes på grunnlag av dørenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og ett av soverommene er det tilgang til en nordvestvendt terrasse. Terrassen har tregulv, og trapper leder ned til hagen. I hagen er det bygget en platting med overbygg av eldre dato. Plattingen er kun beskrevet og ikke videre vurdert.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av stein fra underetasjen og opp til hoveddøren. Fra hagen til verandaen er det enkelte trinn i treverk.



Tilstandsrapport



TG 1 Hagegjerde

Mellom hovedveien og hagen er det satt opp et gjerde i malt treverk. Gjerdet er noe løst og vil trenge oppretting.



TG 1 Utvendig bod.

Like ved inngangen til kjelleren finner du en redskapsbod med betongdekke og betong/mur på alle vegger. Lys kommer inn gjennom glassblokkstein, og det er takbelysning samt enkelte utenpåliggende vannrør.
Det er også en mindre redskapsplass under huset med adgang fra hage, denne har ikke måleverdig areal.

TG 1 Dukkehus i hagen

I hagen er det plassert et dukkehus i treverk. Dukkehuset har ingen reell verdi og er ikke videre vurdert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har ulike overflater det er parkett på de fleste "felles" gulv, bortsett fra på badet, som har fliser, og kjøkken og to soverom i 1.etg som har belegg.
Veggene består av pusset mur, malte plater, enkelte malte trepaneler, samt malte plater med strie/tapet. Taket har panel i entreen, himlingsplater på kjøkkenet, og ellers slette malte flater.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Overflateoppussing må påregnes ved kjøp boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Boligen bærer preg av alder og slitasje, og tilstandsgrad 2 er satt på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflateoppussing må påregnes ved kjøp boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av oppforet betonggulv på tilfarere. Trebjelkelag i påbygde deler av huset i 1.etg., stuedel mot vest og soverom mot vest og nord.I kjeller er det også betonggulv i den nord-østre delen inn mot bakken.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laser for høydeforskjeller/skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten nødvendigvis å bli registrert. Større avvik kan derfor eksistere, ettersom ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue/kjøkken og soverom i underetasjen kontrollert:
Soverom: 9 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken/stue: 14 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

I 1.etg er stue og kjøkken kontrollert:

Stue: 8 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 6 mm avvik på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kravet er maksimalt 10 mm avvik på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS3600).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 2 Radon

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er en teglsteinspipe som strekker seg over taket. Det er tilgang til begge feielukene i underetasjen. Pipen har murt forblending over taket med beslag. Det finnes tre ulike ildsteder, hvorav to er peisovner og én er en åpen peis, som gir god varme til begge etasjene. Bærum Brann- og Feievesen har vært på tilsyn uten å påpeke avvik men det er noen dårlige fuger i pipa oppunder pipebeslag. Sist kontroll er oppgitt til 17.07.2020.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I underetasjen er det plater, parkett, betong og fliser på gulvene. Veggene består av malte plater samt malte og ubehandlede murvegger. Taket har malte takplater og slette malte flater.

Det er mur/betong mot grunn, og fuktsøk er utført ved hjelp av protimeter på vegg mot grunn på seks tilfeldige steder fordelt i hele underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avdekket saltutslag på grunnmuren i krypkjelleren i et eksternt bodrom, og tilstandsgrad 2 er satt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Krypkjeller

Det er tilgang til krypkjelleren fra bodrommet i underetasjen. Krypkjelleren strekker seg under omtrent hele huset, men har begrenset tilgang enkelte steder. Dekkene består av betong samt jordmasser og fjell.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Enkelte bord viser tegn til råte, og det er avdekket noe fukt i grunnmuren. På grunn av plasseringen var det ikke mulig å kontrollere bordene med råte. Tilstandsgrad 2 gis basert på visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Tak og grunnmur krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp med belegg på trinnene som går fra 1. etasje til underetasjen.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har ulike typer innvendige dører. I første etasje finnes det malte dører med profil og tapet, dører med glassfelt og blyglass mellom gang og stue, samt enkelte slette malte dører og skyvedører. Enkelte dører trenger justering.



Tilstandsrapport













dør vanskeli å lukke

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet som er i bruk i dag er fra før 1997 og vil trenge renovering. Det har 12x18 cm fliser på vegger og gulv. Dusjkabinettet har avløp direkte til sluk, sluk av eldre type. Det er en elektrisk vifte i taket. Badet har en veggmontert servant, gulvmontert toalett, og et hjørneskap. Det finnes også et vindu på badet. Det er varmekabler på gulv som er funskjonstestet av dagens eier.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet i underetasjen, som er i bruk i dag, har 5x5 cm fliser på gulvet og 15x15 cm fliser på veggene. Taket er av trepanel. Det er et gulvmontert toalett og en vegghengt servant med speil over. Lyskilden er en lampe med stikkontakt over speilet. Badet har et dusjhjørne med dusjforheng og et sluk av eldre type (soilsluk). Ventilasjonen er naturlig, med tilluft under døren.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er våtsone mot yttervegg. Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste utslag utenfor normale verdier i nedre del av dusjsonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malt betonggulv og murvegger på to av sidene, mens trappevangen utgjør en av de andre sidene. De resterende veggene består av slette, malte treplater. Varmtvannsberederen er plassert under trappen. Det er to vegghengte utslagsvasker, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benk. Over benken finnes det overskap med to skapdører.

Vaskerommet fungerer fint i dag, men vil trenge en full renovering for å møte dagens standard da det ikke er tetteskjikt eller varme.

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

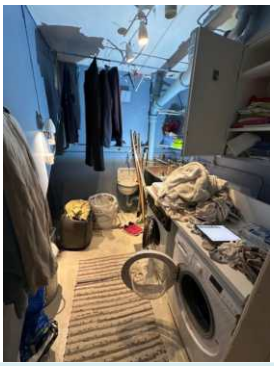
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har profilerte fronter, linoleum på gulv og vegger med malt tapet og fliser. Taket er slett malt og har lamper som lyskilde. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Miele fra 2020.
Kjøleskap fra Samsung
Avtrekksvifte med kullfilter fra IKEA

Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt tilgang til et kjølerom på ca. 1,18 kvm. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og ingen avvik er registrert.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har glatte fronter, antatt å være fra IKEA og 2016. Det er parkett på gulvet, og veggene er dekket med malt tapet og fliser. Taket er slett malt og har lamper som lyskilde. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin (30 cm) fra IKEA
Fryseskap fra Electrolux
Avtrekksvifte med ventilator ut

Det store kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekksvifte fra Ikea med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og ingen avvik er registrert.

SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra kjøkkenet er det tilgang til plassbygd kjølehjørnet fra Norkjøl. Kjølerommet holdt 6 grader under befaringen. Kjølerommet måler ca. 1,2 kvm og er innredet med hyller.

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerommet har en kjøleenhet fra split unitanlegg fra 15.11.21. Denne er tilkoblet vann og plassert i en ekstern bod i underetasjen.Siste service utført våren 2024. Enheten er ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobberrør til alle rom. Hovedstoppekranen befinner seg på badet og vaskerommet i underetasjen. Stoppekranen på vaskerommet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

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





hovedstoppekran er lokalisert på bad i under etg.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast og jern under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

I stuen i husets første etasje er det en Toshiba-varmepumpe som gir god varme til etasjen. Det ble sist utført service på denne 08.02.2024



Tilstandsrapport



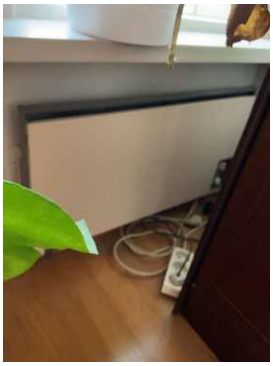
TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en varmtvannstank på 200 liter fra 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler på badet, varmepumpe, elektriske panelovner og flere ulike ildsteder som varmekilder.



TG 2 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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedinntak på strøm er på 63 Amp (sikring ved siden av skap)

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.
   2016 Måler er byttet i 2018.
   Anlegget er utvidet i forbindelse med innsetting av kjøkken i U.etg. i 2016.

   2016 er satt som dato på utskifting, men det er mulig skapet er fra eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er limt samsvarserklæring i skapet fra bytte av måler
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?
   Ja Dagens eier opplyser om at det er utført El tilsyn i 2024 av Bærum kommune. Raport på dette er ikke fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Enkelte kurser stemmer ikke med kurser i skap. Grunnet alder

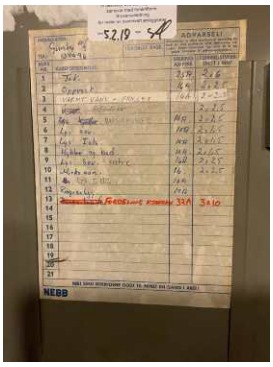
Tilstandsrapport

anbefales det en kontroll av El-Anlegg.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass og skal følge boligen ved salg.

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

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, delvis synlig i krypkjeller.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. og enkelte saltutslag og mindre fukt er påvist i grunnmur. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70 tallet. Boligen er trolig / antatt tekket med gudron/slemming.

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.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av dreneringens alder, samt ikke synlig dreneringspapp rundt huset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong synlig fra krypkjeller og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrått hellende. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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.

Tilstandsgrad 2 gis på grunnlag av alder. Det er observert godt vanntrykk og god avrenning fra avløp i boligen.

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 Oljetank

Oljetank og er gravd opp og sanert i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Standard

Ved enden av hagen ligger en dobbelgarasje med to separate enheter med manuelle garasjeport. Garasjen har innlagt strøm og er bygget med saltak og pappshingel som taktekking. A-takstoler gir mulighet for lagring i høyden. En murvegg i pusset Siporex skiller de to enhetene, og enkelte glassblokker sørger for naturlig lysinnslipp. Garasjen er konstruert i uisolert bindingsverk med stående kledning.

Vedlikehold
Garasjenen brukes aktivt i dag, men vil trenge noe oppusing for å komme opp til dagens standard. Se nærmere beskrivelse under beskrivelse.

Beskrivelse

Sett forfra har garasjen til venstre betongdekke, men det er synlige sprekker i betongen. Garasjen til høyre har løst dekke og er utstyrt med en bakre dør som gir tilgang til hagen. Mellom garasjedørene er det sprekker i den pussede muren, samt at det er noe løs murpuss enkelte steder. Det må påregnes noe oppussing på garasjen for å utbedre disse forholdene.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

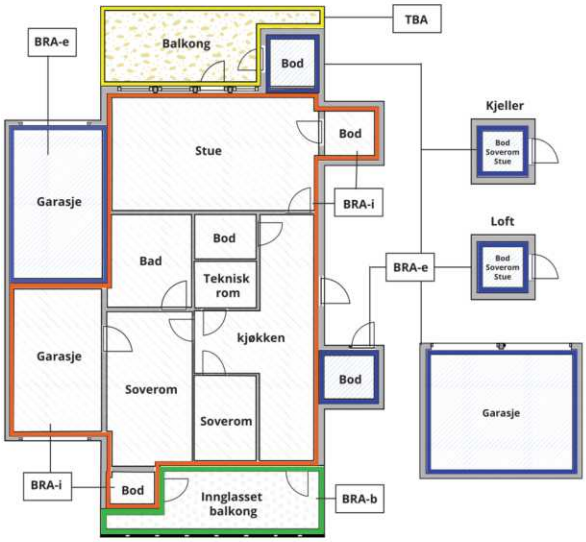
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	130			130	9
Underetasje	65	14		79	15
SUM	**195**	**14**			**24**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft og krypkjeller har lavtakhøye og er ikke måleverdig.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. (Enkelte lettvegger i kjeller er fjernet men dette er ikke søknadspliktig eller brudd på branceller)

Det foreligger ikke ferdig attest for hovedbygning (bare for carport)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1, Garasje 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er byggemeldt som carport. Ref ferdigattest datert 14 .03.1980. Dagens garasje er ikke byggemeldt som garasje og kun godkjent som carport.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	28
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder er ført opp som S-rom
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje er ført opp som S-rom.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	135		0	931.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugerkroken 14

Hjemmelshaver
Thorseth Lars Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt beliggende på Kolsås. Boligen ligger meget barnevennlig til i solrike og rolige omgivelser.

Kort vei til forretninger på både Kolsåssenteret og Rykkinn Nærsenter. Fra boligen er det ca. 5 min med bil til Sandvika hvor man finner alt av servicetilbud som blant annet kino, bibliotek, kulturhus, et stort utvalg av restauranter, kaféer og kaffebarer i tillegg til Sandvika Storsenter med sine 200 butikker, spisesteder og helsetjenester. Sandvika er også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet, bla. Kolsåstoppen og Dælivannet. Idrettsanlegg på Rud/Hauger og alpinanlegg i Kirkerudbakken og Kolsåsbakken. Videre er det kort vei til sjøen hvor Kadettangen og Kalvøya kan trekkes frem som populære områder med badestrender, grøntarealer og idrettsanlegg.

Gangavstand til skoler og barnehager. God offentlig kommunikasjon med kort vei til buss og t-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Boligen har dobbelgarasje og det er mulig og parkere i gaten.
Fra gaten er det direkte tilgang til inngangsdør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (Frittliggende småhusbebyggelse)

Om tomten

Lett skrånende tomt på 931 kvm + 102, opparbeidet med gressplen, trær og busker. Tomten er inngjerdet og har flere forskjellige sittegrupper.
Arealdata er hentet fra eier og Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024
Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 8 775,00 kr
Feiing 339,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 7 087,53 kr
Sum 20 540,13 kr

Følgende tinglyste forhold er oppgitt fra kartverket:
1980/21086-1/100 ERKLÆRING/AVTALE 06.10.1980 Ang. bebyggelse mot carporttilbygg.
GRUNNDATA
1955/8310-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 10.10.1955 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:89 BNR:19
2020/206274-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:89 BNR:135
2024/84206-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:89 BNR:135

For andre opplysninger ta kontakt med megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1956

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				

Kommentar
Husforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Plankart Fra kommune			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Lokal kulturminne rapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2024	
2	08.05.2025	Enkelte endringer spilt inn til Takstmann Mai 2025, med dokumentasjon.
3	08.05.2025	
4	12.05.2025	
5	12.05.2025	
6	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LN1789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250107

Selger 1 navn
Solveig Thorseth Knetter

Gateadresse
Haugerkroken 14

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lars Petter Thorseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250107

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250107

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Thorseth Knetter	0f9e204884dcbacee286fbc e806e294b418d0172	08.05.2025 09:46:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250107

- 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

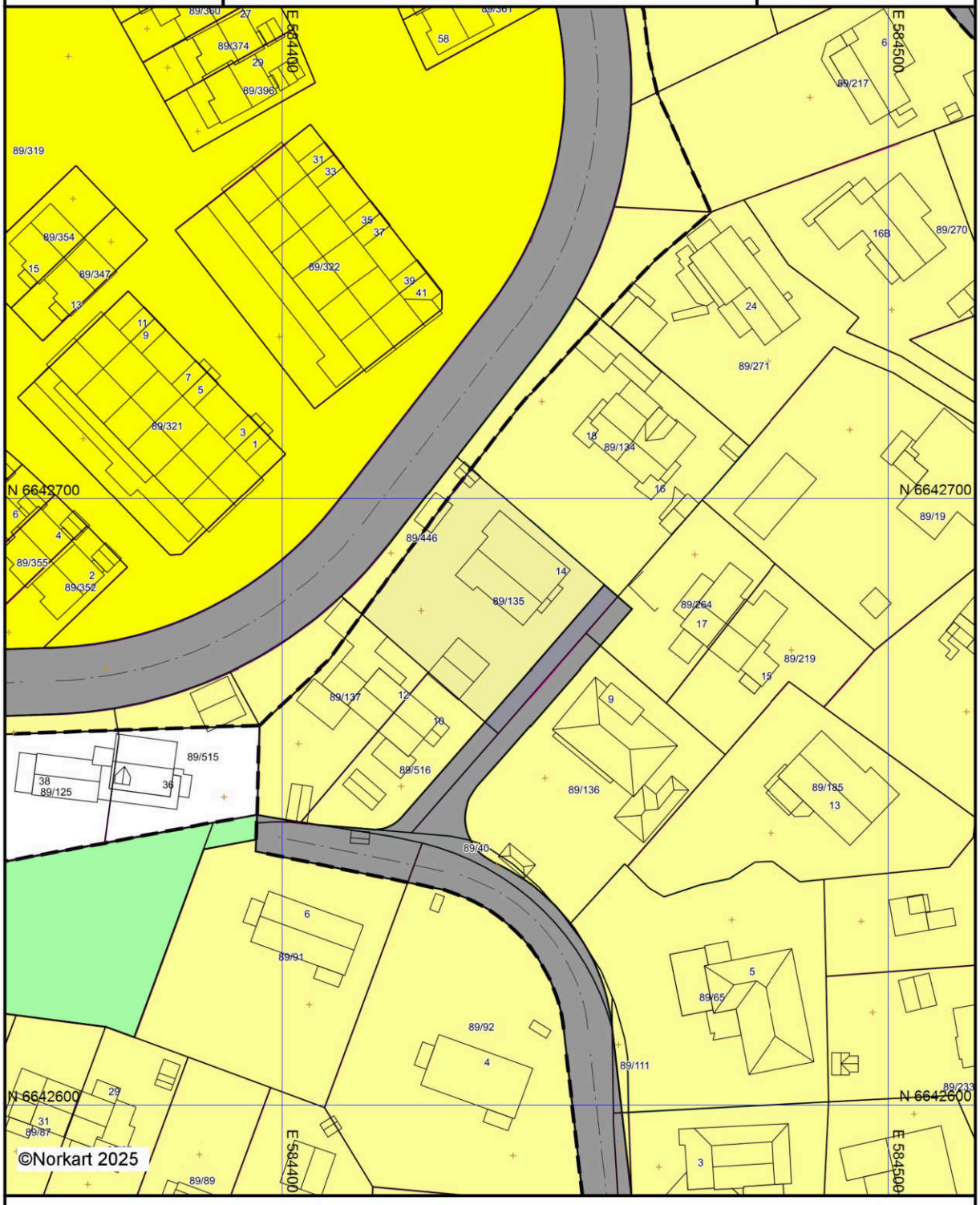
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/135
Adresse: Haugerkroken 14
Dato: 05.05.2025
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



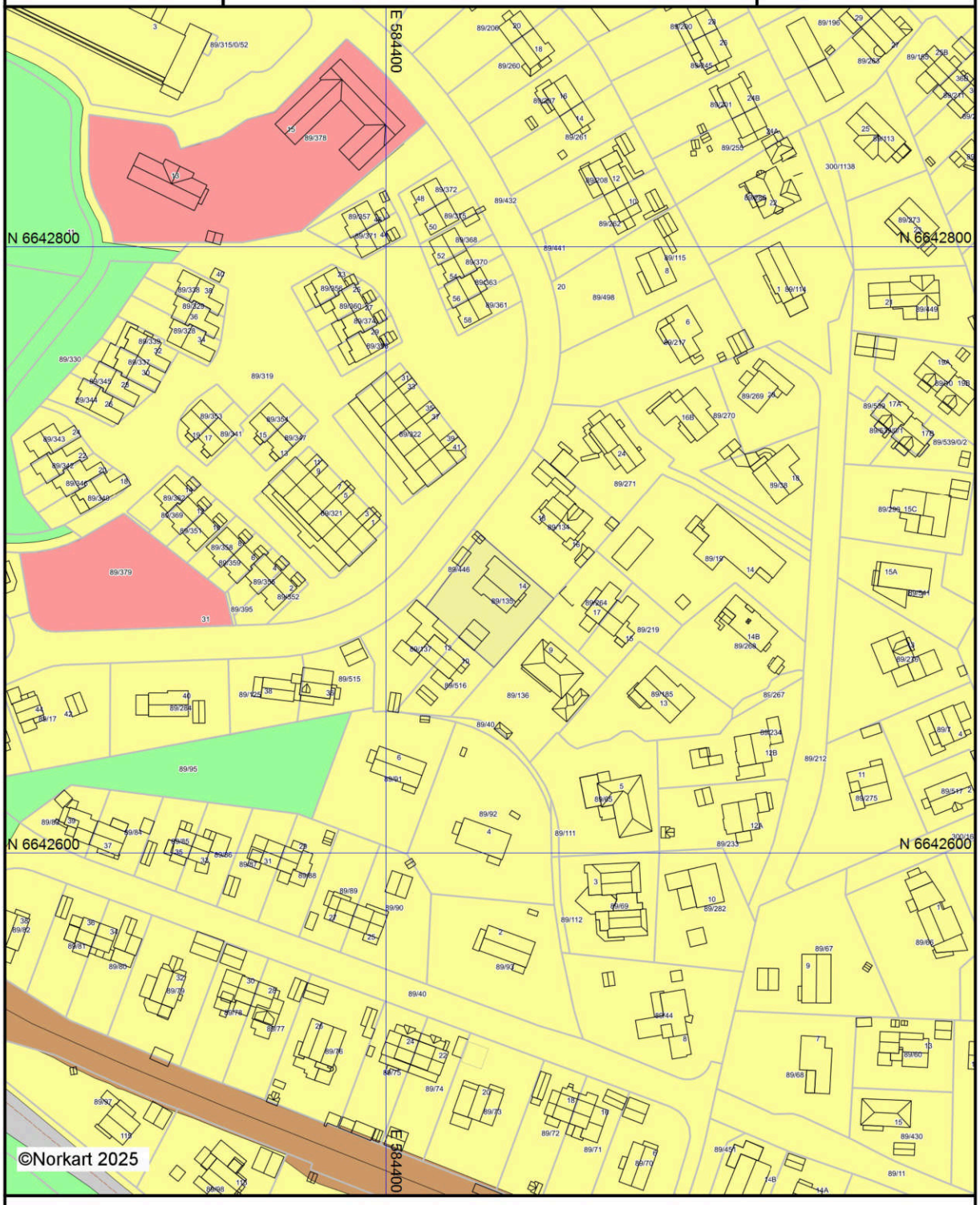
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/135
Adresse: Haugerkroken 14
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/135
Adresse: Haugerkroken 14
Utskriftsdato: 05.05.2025
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: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 932 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1954157 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954157)
Navn	HØGÅSVEIEN m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.04.1955	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8698/1954157.pdf	
Delarealer	**Delareal**	842 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	90 m^2
	Formål	Kjørevei

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

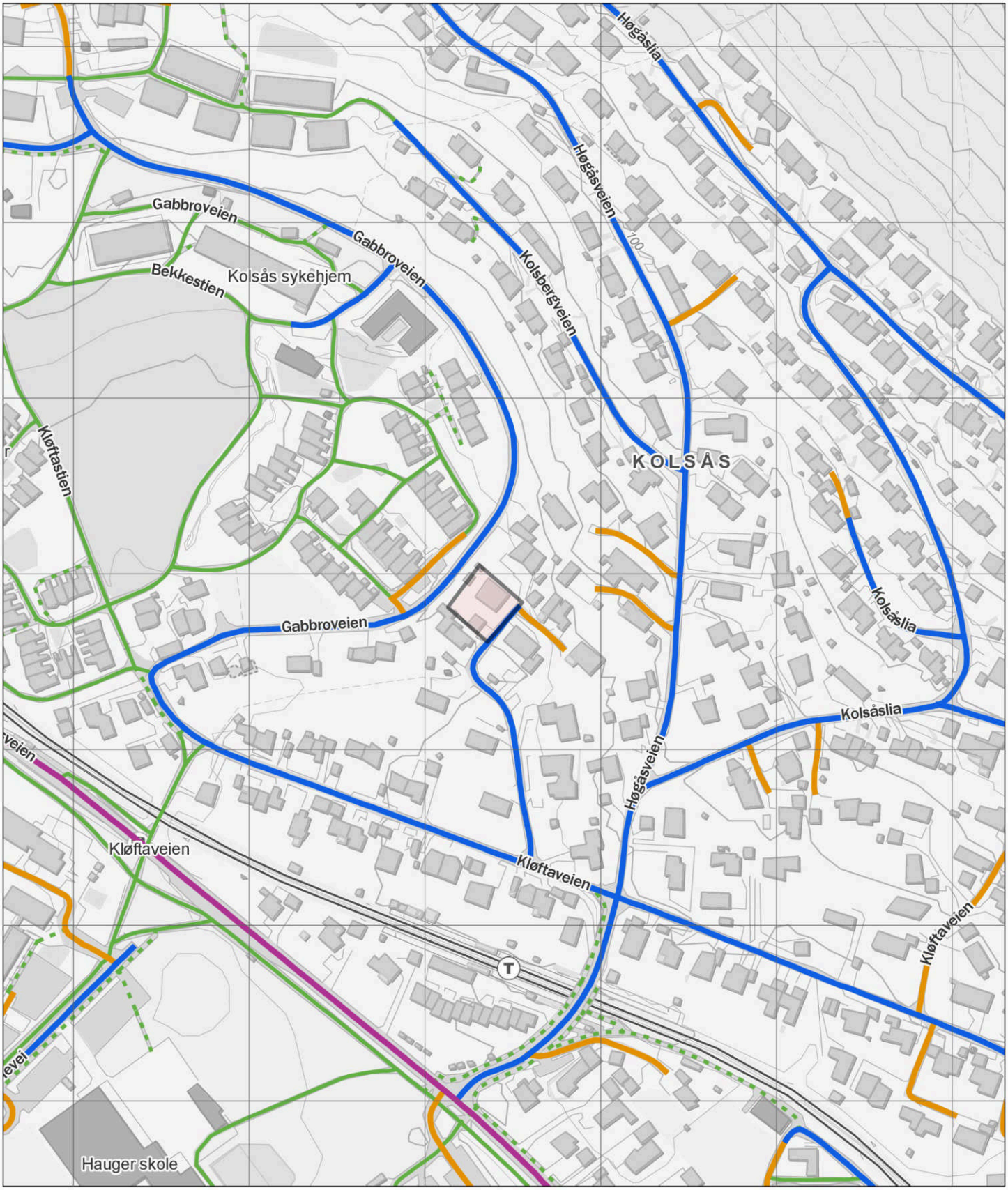
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/135/0/0

Adresse: Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/05/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 89/135		
Utskriftsdato	05.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune

VAledninger

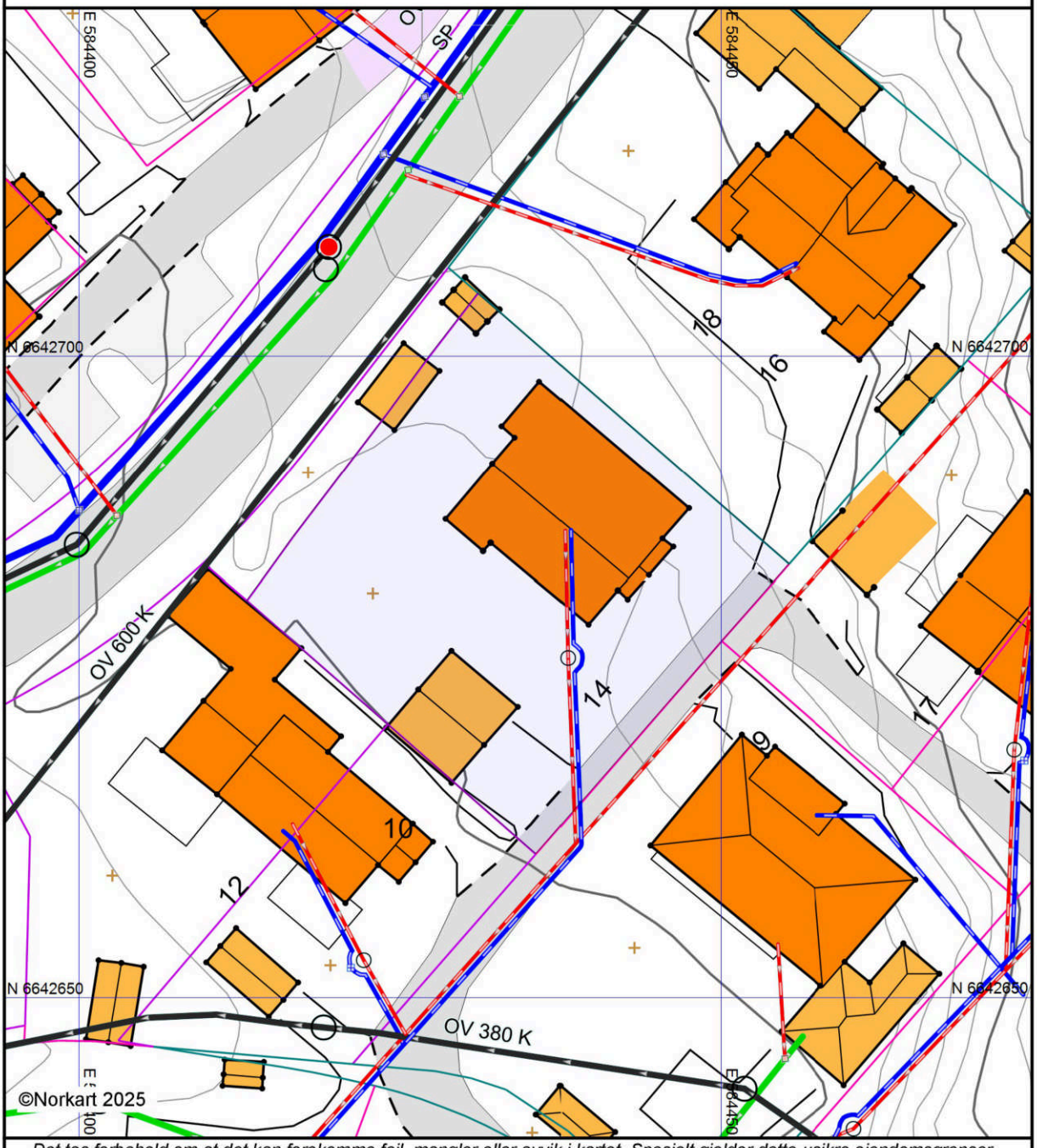
Eiendom: 89/135
Adresse: Haugerkroken 14
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 775,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 087,53 kr
Sum	**20 540,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	180 m2	45,26 kr	1/1	0 %	8 147,25 kr	2 036,81 kr
Avløp etter areal	180 m2	52,90 kr	1/1	0 %	9 522,00 kr	2 380,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	64,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**23 574,44 kr**	**5 893,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90071068 (Avgiftsadresse: Haugerkroken 14)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 6 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	A2	17.07.2020	25.05.2023	Utenfor rute	Utenfor rute
Kjeller	A2	17.07.2020	25.05.2023	Utenfor rute	Utenfor rute
1 etasje	A1	17.07.2020	25.05.2023	Utenfor rute	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Står på rødt	21.07.2020
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		21.07.2020
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		21.07.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**89**	Bnr:	**135**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
56/726	Våningshus med garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
61/229	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
62/736	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
72/535	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
78/454	Carport	☒	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:

120907000 8BK0481839

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 454-78

FERDIGATTEST

Adresse: Klöftavn. 17 C

Gnr.: 89 Bnr.: 135 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14. mars 1980

Arbeidets art: Carport

Byggherre: Lasse Thorseth

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Tömmerm. Knut Bye Berge

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

Sandvika, 17. mars 1980

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 89 Bnr 135 Fnr 0 Snr 0

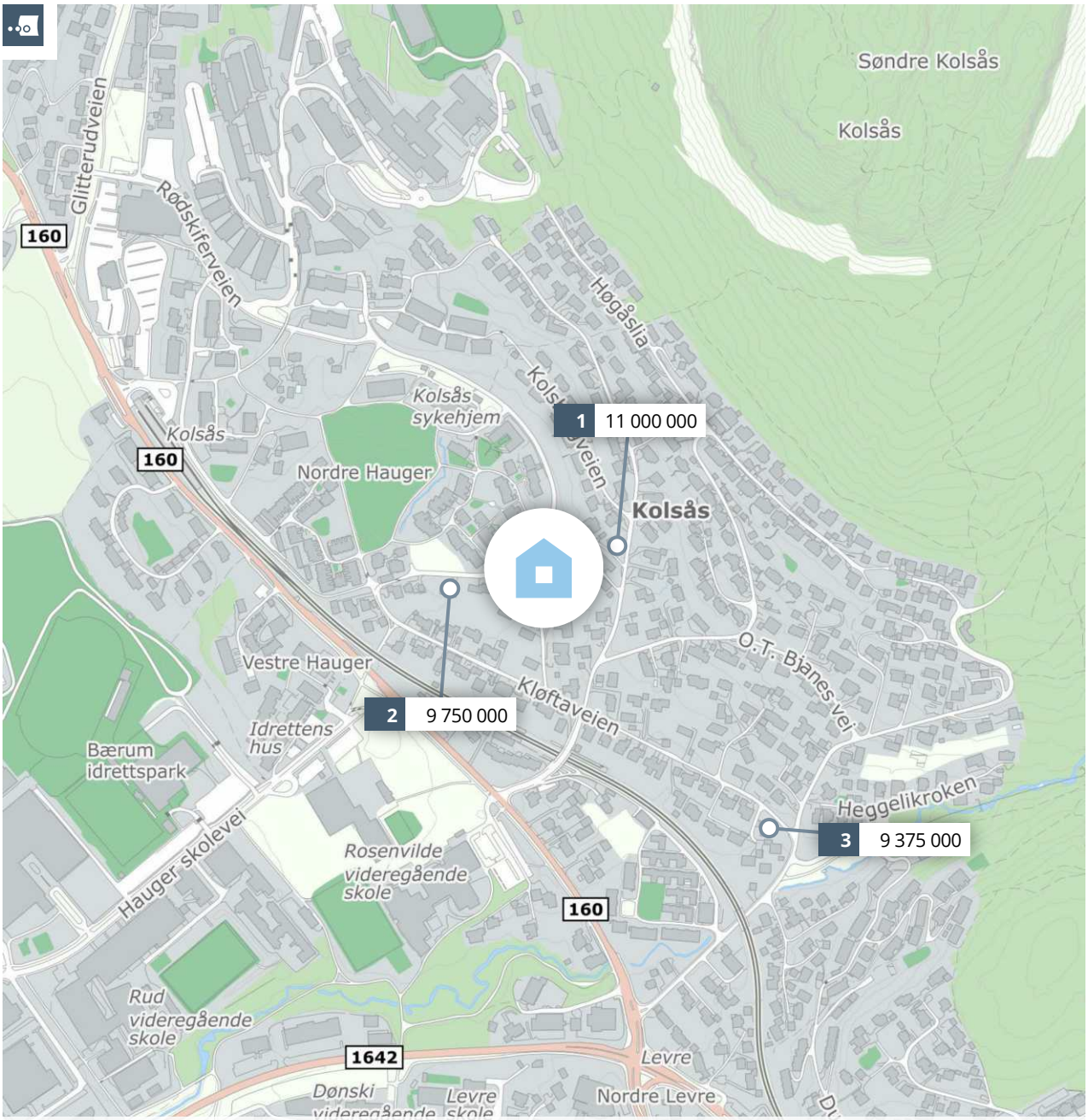
Eiendommens adresse:

Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 770 073
Som sekundærbolig:	kr 10 385 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

HAUGERKROKEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerkroken 14, 1352 KOLSÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 89 BNR 135 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 11

Verdivurdert til

10 950 000

-	10 950 000	56 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						932 m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

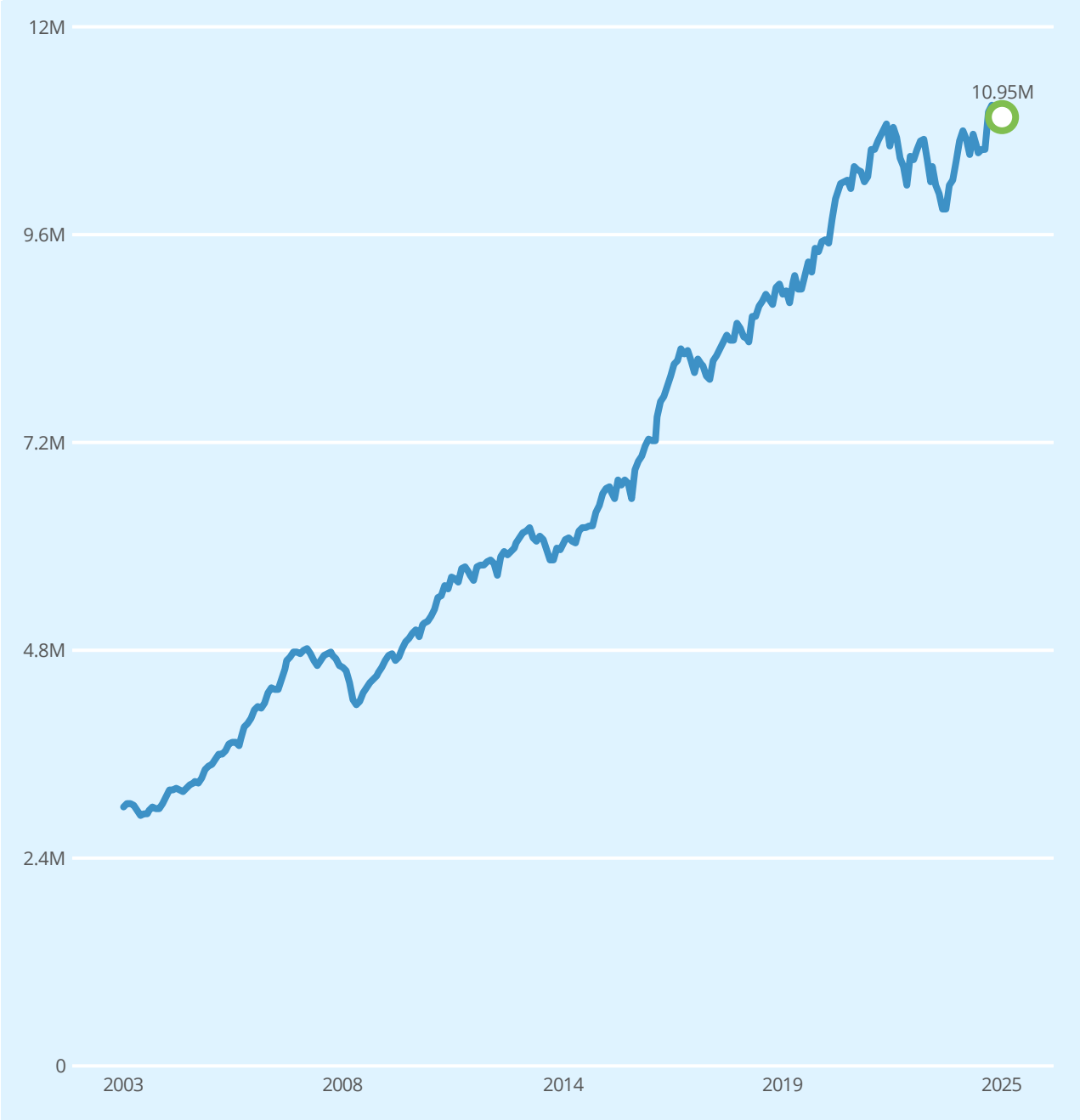
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgåsveien 18					27.03.2025	11 250 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**58 824**
	187 m²	1963	727 m²	4 sov							
2	Gabbroveien 40					15.05.2023	9 490 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**79 268**
	123 m²	1968	1 095 m²	3 sov							
3	Kløftaveien 2 A					02.11.2023	9 750 000	**9 375 000**	0	9 375 000	**56 138**
	167 m²	1969	914 m²	4 sov							

Denne flotte eneboligen ligger attraktivt til i solrike og barnevennlige omgivelser i en blindvei på Kolsås! Her er det enkel tilgang til barnehage og skoler i alle trinn. Det er kun 3-4 min gange til T-bane og buss til Oslo via Sandvika med tog/flytog. Enkel tilgang til dagligvare og Kolsåssenteret med forretninger og bespisning, og kort vei til Rykkinn senter, Handelsstedet Bærums Verk og shopping/kulturliv i Sandvika. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet, ved bla. Kolsåstoppen og Dælivannet. Få meter til Bærum Idrettspark, nærhet til alpinanlegg og kort vei til badestrender ved fjorden.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1352 KOLSÅS nå

2
eneboliger til salgs

14.7M
14.3M
13 725 000 Prisantydning i snitt
13.5M
13.1M
12.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i 1352 KOLSÅS siste 9 mnd

17
eneboliger solgt

10.8M
10.6M
10 367 000 Prisantydning i snitt
10 228 000 Salgspris i snitt
10.0M

Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 151 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

56 154 Haugerkroken 14 Totalpris 10 950 000

53 763 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

BÆRUM KOMMUNE
VANN OG AVLØP

Ringerike Septikservice AS

Follummoveien 88

3516 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/278951/BOEV	19.12.2019

Bekreftelse på utført tankrens - Haugerkroken 14

Bekrefter tømming, rens og kontroll av ovennevnte tank.

Rensing er registerert i vår register.

Med hilsen

Marcel Boeve
saksbehandler

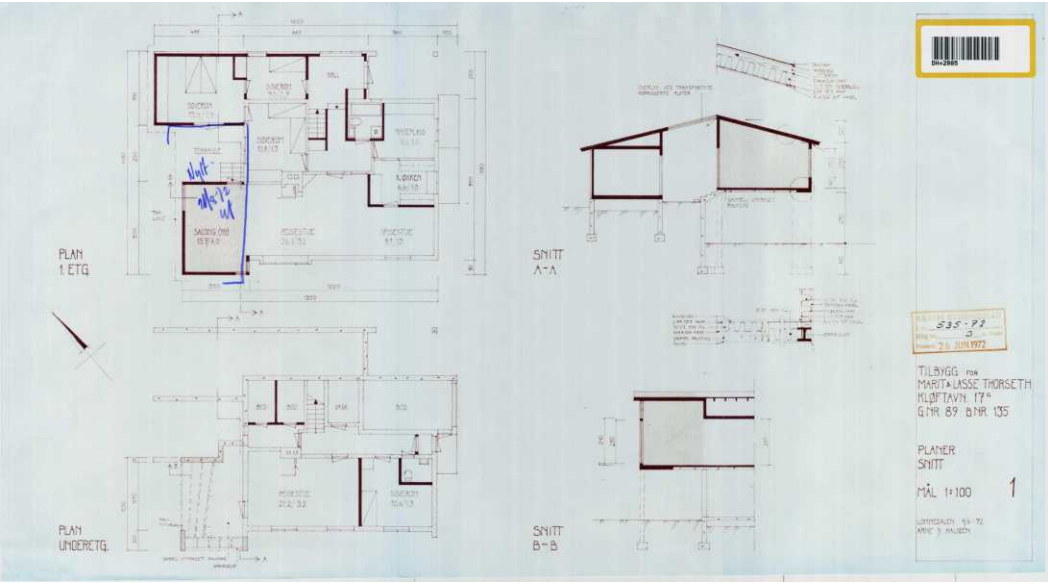
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Kommunegården
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553619
Bank:
Telefon: 67504050
Faks:

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



DH-2985

535-72
3
26 JUN 1972

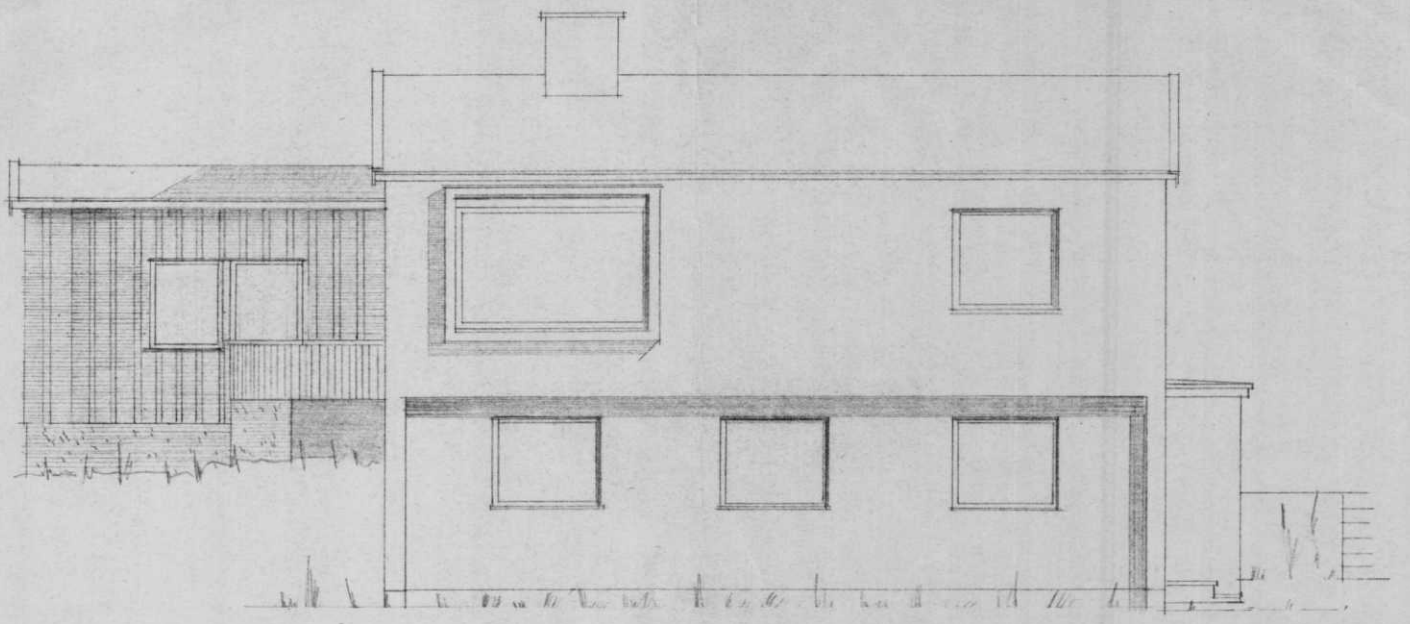
TILBYGG for
MARIT & LASSE THORSETH
KLØFTAVN. 17°
G.NR. 89 B.NR. 135

PLANER
SNITT

MÅL 1:100 1

ARNE T. MAUDAL

DH+34310



SYDØST. MÅL 1:50

TILBYGG GNR. 89 BNR. 135.

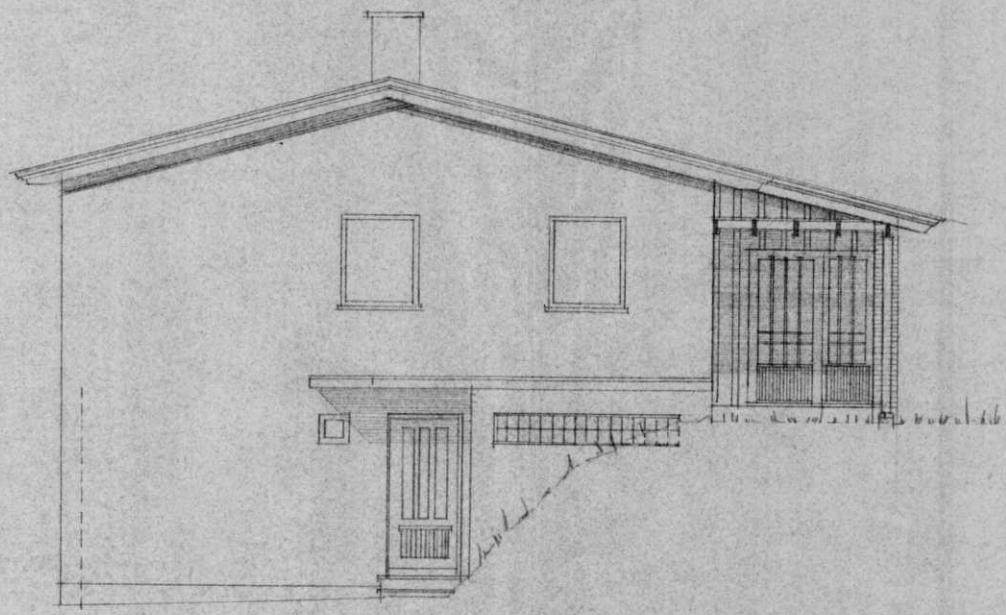
HERR LASSE THORSETH,

HAUGER, V. BÆRUM.

Z-3662
19. SEP. 2

M. Johansen
3.9.62.

DH+34308



NORD ØST. (MOT VEIEN)

TILBYGG GNR 89 BNR. 135

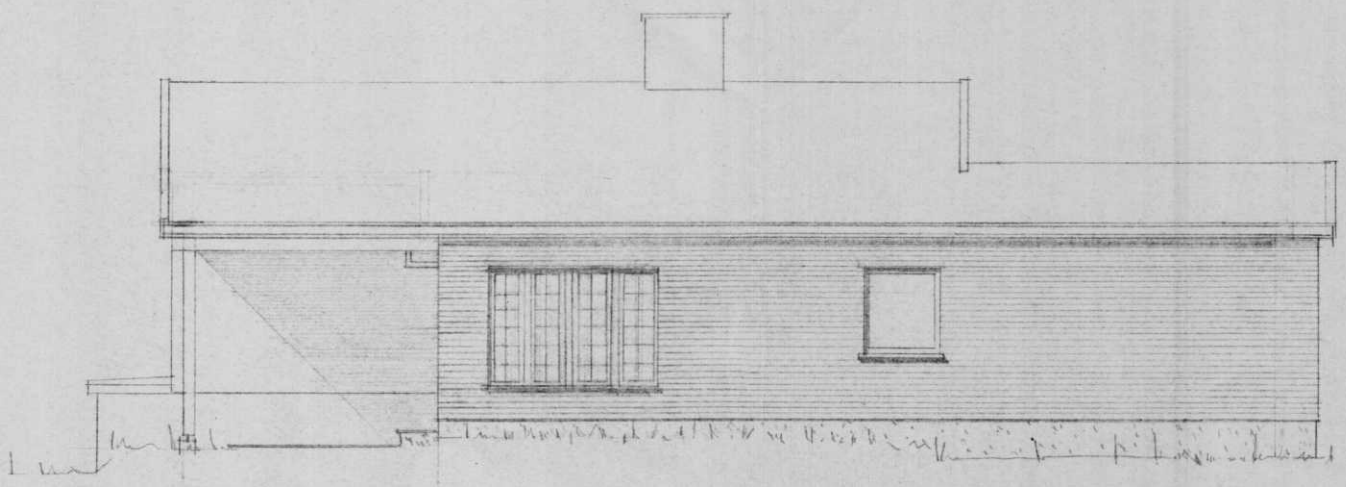
HERR LASSE THORSETH

HAUGER V. BÆRUM.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 7362
Bilag nr. 2
Mottatt 19. SEP. 2

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr.
Bilag nr.
3.9.62
M. Johannessen

DH+34309



NORD VEST. MÅL 1:50

TILBYGG GNR 89 BNR 135

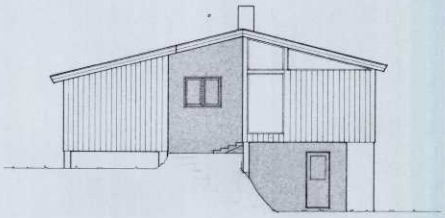
HERR LASSE THORSETH

HAUGER, V. BÆRUM.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 7362
Bilag nr. 8 In duplo
Mottatt 19 SEP 2

3.9.62

M Johansen



FASADE
NORD-VEST



FASADE
SYD-VEST



FASADE
SYD-ØST

DH+2986

535-72
Mottatt 26 JUN 1972

TILBYGG FOR
MARIT & LASSE THORSETH
KLØFTAVN. 17 °
G.NR. 89 B.NR. 135

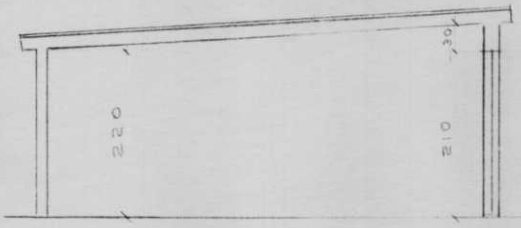
FASADER

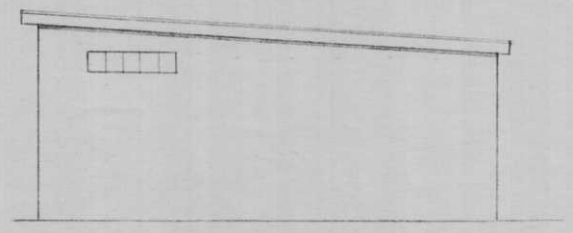
MÅL 1:100

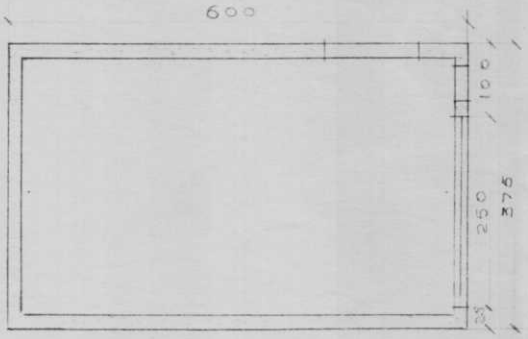
2

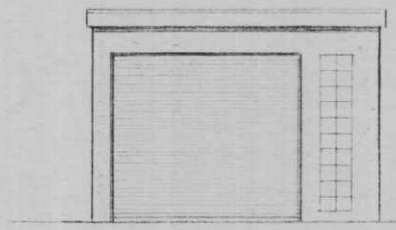
LOMMEDALEN 4/6-72
ARNE J. HAUGEN

DH+59833









SARPSBORG BYGNINGSRÅD
J. nr. 229-61
Bilag nr. 3 i duplo
Mottatt 27 MAI 61

GARASJE FOR L. THORSEN
Gnr. 89 Bnr. 125.

Målestokk 1:50

Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

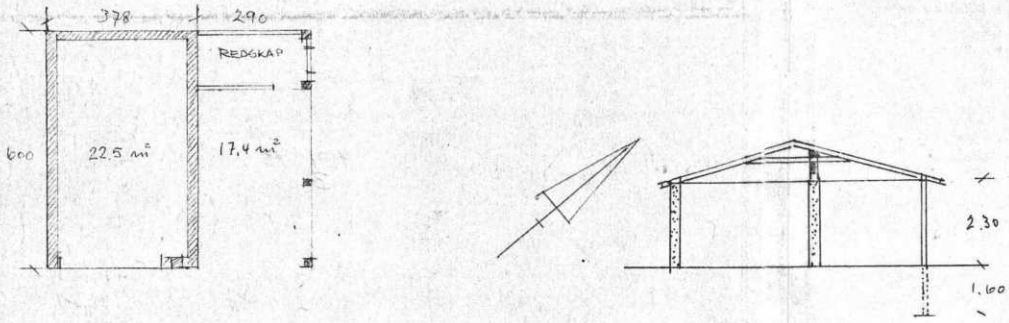
PLAN SNITT OG FASADE

Erstattet av:

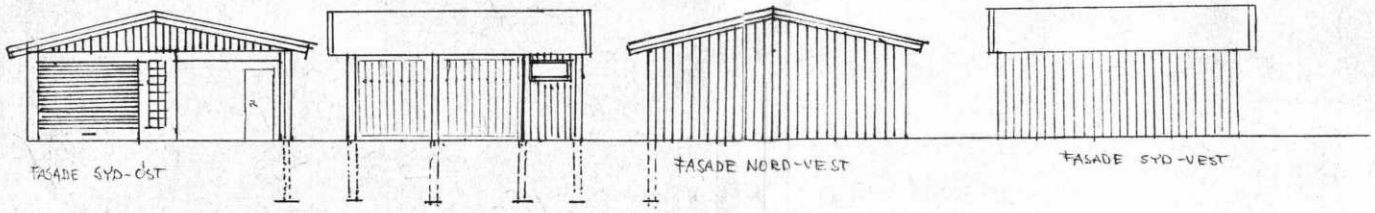
A3

1209070008BKO479926

GARASJE OG CARPORT
FOR
MARIT OG LASSE THORSETH
KLØFTAVN 17c
GNR. 89 B.NR. 135



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 454-78
Bilag nr. 3 i duplo
Mottatt 13 MAI 1978



Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Berthe-Lise Harboe 7250107
Vår referanse: 3695549/25904717
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 103

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21086	100	6.10.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	89	135	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

DAGBOKFØRT
[illegible]
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E r k l æ r i n g

"Undertegnede eier av gnr. 89, bnr. 135, av Hauger i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at det på eiendommen ikke kan oppføres bygning nærmere det carporttilbygg på gnr. 89, bnr. 137 av Hauger som bygningssjefen godkjente ved brev av 18.9.1980 enn halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, dog i en innbyrdes avstand av 8 meter.
Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd".

Karen Hewitt, v

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3857/100
Uthentet 2025-05-12 11:39

Dbnr. 3857
den 16/5 1969

K O N T R A K T

vedrørende gnr. 89, bnr. 4 i Bærum

Undertegnede grunneiere er idag blitt enige med det stiftende selskap EKEBERGSAMEIET A/S om følgende:

1. Selskapet overtar utnyttelsen av eiendommen gnr. 89, bnr. 4, Nordre Hauger gård i Bærum, med unntak av ca. 10 mål med hus og have (rundt hovedbygningen og gårdstunet m.v.). Det henvises til kart utarbeidet av arkitekt MNAL Christian Malon. Det areal som skal utnyttes av selskapet er på ca. 140 mål, og er kun bebygget med to mindre hus.

2. Selskapet har rett til å foreta regulering og utbygging av arealet for utparsellering og bebyggelse m.v., og grunneierene skal på sin side medvirke med nødvendige underskrifter som krever hjemmelshavers samtykke, så som pantobligasjoner, rekvisisjon av skyldd eling, samt festekontrakter, kjøpekontrakter, skjøter o.a. etter selskapets nærmere bestemmelser.

3. Grunneierene er berettiget til å få full takstpris for råarealet, og takst blir å rekvirere snarest. Grunneierene skal ha utbetalt 4% renter p.a. av takstprisen, regnet fra og med 1. januar 1969, med forfall hvert halvår.

4. Forøvrig står selskapet fritt til å utnytte arealet for utparsellering og/eller bebyggelse. Det forutsettes inngått nærmere detaljert avtale senere.

5. Til å undertegne dokumenter på grunneierenes vegne, gis hermed fullmakt til Solveig Malon, Tordis Ekeberg og Olav Øyehaug, to av dem i fellesskap.

6. Nærværende avtale kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 18/12-1968.

Som grunneiere:

..... Tordis Ekeberg

..... Solveig Malon

..... Reidun Ekeberg

..... Øivind Ekeberg

Undertegnede bevitner at Tordis Ekeberg, Solveig Malon, Reidun Ekeberg og Øivind Ekeberg har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at de er over 21 år.

Elisabeth Borgen Valborg Flekstad

EKEBERGSAMEIET A/S under stiftelse:

..... Tordis Ekeberg

..... Solveig Malon

..... Christian Malon

..... Olav Øyehaug

Haugerkroken 14

Nabolaget Kolsåslia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 323 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	27 min 1.9 km
Hauger skole (8-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	26 min 2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 0.4 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauger Linje 3	4 min 0.3 km
Hauger Linje 160, 204, 210A, 210B	7 min 0.5 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	10 min 0.7 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	10 min 0.7 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år) 47 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	12 min
Meny Kolsås	14 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	14 min
Boots apotek Kolsås	14 min
Kolsås Vinmonopol	14 min

SPORT

Hauger skole	7 min
Kolsåsparken sandvolley/petanque	8 min
Vest Helse og Trening	17 min
Mizuchi kampsport	25 min

«Koselig sted og mye turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

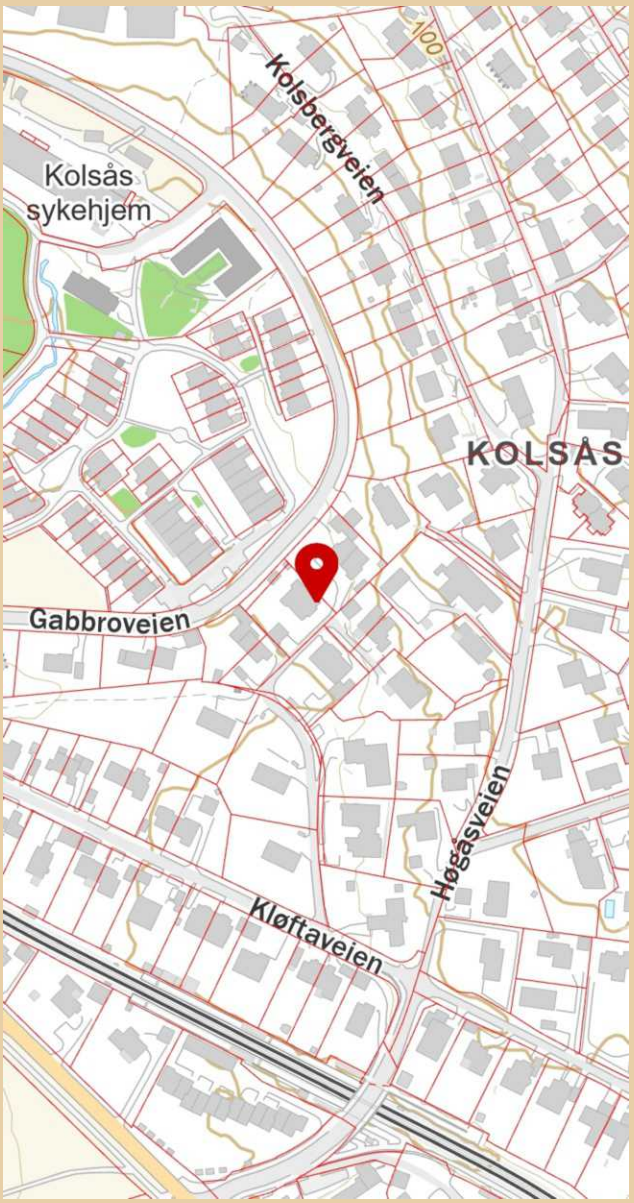
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugerkroken 14, 1352 Kolsås
Gnr. 89, Bnr. 135 og Gnr. 89, Bnr. 446, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250107

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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