PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KIRKEVEIEN 112A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kirkeveien 112A , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 1, bnr. 26, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 392 m² BRA-i: 354 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25044 **Referansenummer:** CM5142

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

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.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over tre plan

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

Flere rom i boligen en annen bruk enn de er byggemeldt som. Boligen er ikke godkjent med flere boenheter. Det anbefales nærmere undersøkelser. Kontakt eventuelt megler eller kommunen.

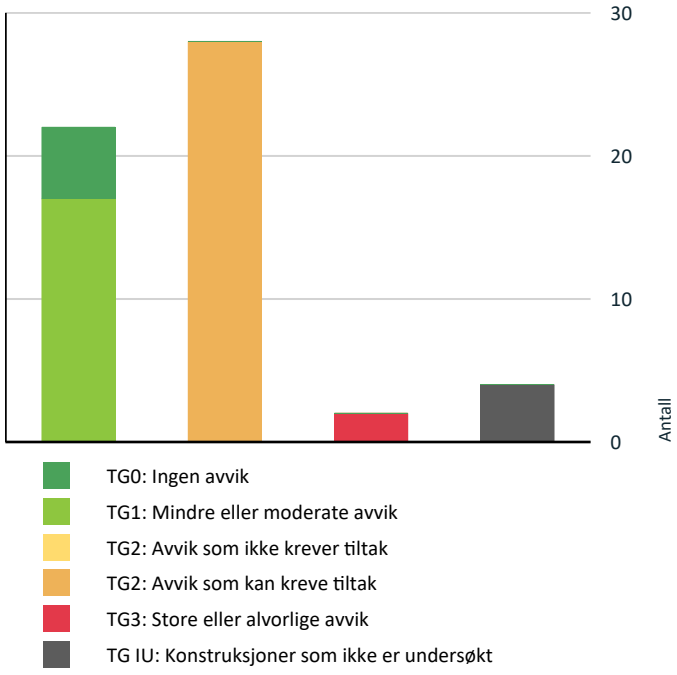
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger og takstingeniøren har heller ikke innhentet dette. Det anbefales å kontakte megler eller kommunen for nærmere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

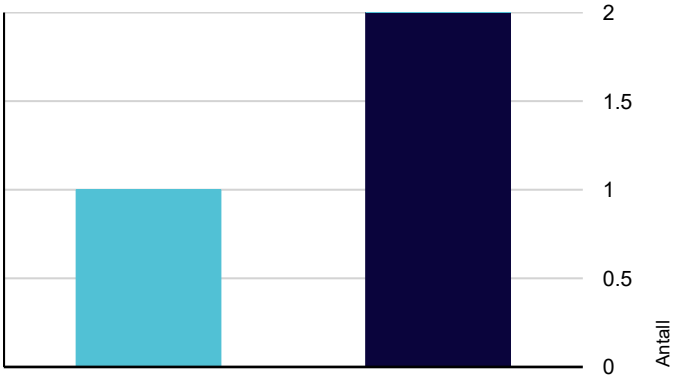
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad H1 > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad H2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - takvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TRE PLAN

Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er omtrentlig angitt. Kilde: tidligere rapport

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1996	Boligen er utvidet og bygget om	Boligen ble utvidet og bygget om, det er noe uklart hva som har blitt gjort. Om det også har blitt utført ombygginger fra byggeår og frem til 1996 er ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Hele taket ble tekket om ifm tilbygg/ombygging i 1996 (kilde: tidligere prospekt). Skiftet takstein som har knust underveis. Eier opplyser at taket ble vasket i mars 2025.

Eier opplyser: Råteskade i vindski øst og syd vegg er utbedret.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig (bedriftens HMS krav) å bevege seg på taket eller gjøre observasjon fra stige. Det er heller ikke benyttet drone eller kikkert under befaringen.
Ut over det som eventuelt er kommentert som avvik/skader under besiktigelsen fra bakkenivå er det ingen garanti for at det ikke kan være andre avvik/skader som kunne vært avdekket ved en besiktigelse på selve taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takstein er 10 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

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

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

Når yttertak (taktekking) og undertak har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 1 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak under deler av utvendig inngangsparti. Dette er tekket med membran fra Protan (ligger under skifersteinen og er ikke besiktiget).

På flate tak er det større sjanse for at vann samler seg på overflaten, særlig hvis taket har dårlig drenering eller ikke er helt vannrett. Dette kan føre til lekkasjer og skader på bygningens struktur. I kalde klima kan vann på flate tak fryse og danne isdammer, som kan blokkere dreneringssystemet og forårsake vanninntrenging når isen smelter. Dårlig ventilasjon eller fuktighet kan føre til muggvekst på flate tak, spesielt hvis taket ikke tørker ordentlig etter regn eller snøfall. Dette kan påvirke innemiljøet og helsen til de som bor i bygningen.
Vedlikeholdsbehov: Flate tak krever jevnlig vedlikehold for å hindre at små problemer utvikler seg til store skader. Dette kan innebære inspeksjon av drenering, takmembran og andre komponenter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i stål. Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Eier opplyser at taknedløp (nord/vest) er ført i rør til fordrøyningskammer.

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

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Noen taknedløp med utløp ved bygningskroppen.

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

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.
Taknedløp som ikke er ført vekk fra bygningskroppen bør føres vekk så man reduserer vannbelastningen inntil bygningen. Dette for å redusere faren for fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk med liggende kledning. Det er lagt to lag med gipsplater på yttervegg mot Kirkeveien.
Opprinnelig del har laftede vegger - etterisolert og kledd ifm. ombyggingen i 1996.
Utvendig fasadekledning med liggende kledning fra 1996.

Kilde for årstall og skjult konstruksjon er tidligere prospekt.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Yttervegger er noen steder bygget litt tett på terrasser/trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Når kledningen er bygget for tett på terrasser/trapper kan dette lettere føre til råte i kledningen. Om mulig bør avstand mellom kledning og terrasse/trapper økes.
En av de største risikoene ved manglende lufting av kledningen er opphopning av fukt. Lufting bidrar til å hindre at fuktighet samler seg bak kledningen, som kan føre til at fukt trenger inn i byggmaterialene, som for eksempel treverk. Dette kan føre til råte, muggvekst og svekkelse av bygningens struktur.
Takstingeniøren legger videre til at kledningen som mangler lufting er fra 1996 og oppleves å være i god stand sett i forhold til manglende lufting.

Da kledningen er nærmere 30 år gammel er det naturlig med jevnlig vedlikehold samt utskiftning av enkelte bord over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Over en liten del av boligen er det kryploft med utvendig adkomst. To lufteventiler i yttervegg.

I tillegg er det flere blindloft uten adkomstmuligheter. For disse loftene er det registrert utvendige lufteventiler.

Tilstandsrapport

I tillegg er det for deler av boligen ikke loft og boligen er utformet med innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt liten lufting til blindloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen indikasjoner på problemer. Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1996. I tillegg er det utvendig glass med sprosser.

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og kan det ikke utelukkes punktering.

Det anbefales å montere barnesikring på vinduer over bakkenivå som ikke har det.

Eier har opplyst: Skiftet bunn stokk i 4 vinduer er utbedret. Det kan ikke utelukkes at det kan bli problemer med flere vinduer over tid.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje/oppsprekking på kitt. Slitte tettelister.
Vinduene er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold må en regne med. Utskiftninger vil komme.

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

TG 2 Vinduer - takvindu

Takvindu i trapperom til 2. etasje. Ut fra observasjoner og vurderinger er vinduet fra 1996 da taket ble lagt.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinduer er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon og lekkasjer kan plutselig oppstå (se også prunk om beslag).
Vinduene er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig inspeksjon og vedlikehold anbefales og bør påregnes. Utskiftning må en regne med på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Fire isolerte ytterdører.
Tofløyet terrassedør i stue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og oppsprekking av treverk.
Dørene er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering av glass, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må en regne med. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt betongplate på mark - tekket med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skifer har bom (hulrom under). Sprukne fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstingeniøren vurderer avviket til å være av kosmetisk art. Avvikene har trolig vært slik over flere år. Hvis man ikke ønsker terrasse med avvik må skiferstein tas opp og legges på nytt.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang i betong - tekket med skifer - varmekabel i trapp.

Utvendig trapp til den ene hybelen. Noe avskalling i trapp og gulv.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler håndløpere/rekkverk.
Skifer har bom (hulrom under). Sprukne og noe manglende fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstingeniøren vurderer avviket til å være av kosmetisk art. Avvikene har trolig vært slik over flere år. Hvis man ikke ønsker trapper med avvik må skiferstein tas opp og legges på nytt.
Hvis steiner løsner helt bør de legges på nytt. Dette for at de ikke skal flytte på seg og gjøre at man snubler i de.

Av sikkerhetshensyn anbefales det å montere håndløpere som tilfredsstiller dagens krav.

Kostnadsestimat er lagt inn for enkel utbedring av manglende rekkverk/håndløper og ikke oppgradering av trappene. Det er manglende rekkverk/håndløper som utløser tilstandsgrad 3. Hvis man velger dyrere løsninger kan det fort bli dyrere enn estimatet som er satt opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Hovedsakelig parkett, laminat og fliser. Noe malt betong samt belegg i underetasjen.
Vegger: Hovedsakelig malt glassfiberstrie. Noe panel/malt panel.
Himling: Hovedsakelig malt glassfiberstrie, malte plater.

Enkelte merker, mindre riss og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Murte veggflater i underetasje har noe røffere overflater, men dette er ikke vurdert som avvik.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

TG 2 Overflater - 2

Fliser med avvik og noen parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fiser med bom, riss i fuger samt sprukne fliser.
Noe slitasje på parkettoverflater enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene med fliser har vært slik lenge. Om man ikke ønsker avvikene må fliser legges på nytt/skiftes ut.
Noe overflatebehandling av parketten må en regne med.

Takstingeniøren anbefaler potensielle kjøpere til å selv vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Siporeksdekke i 1. etasje tilbygg (tv-stue og kjøkken).
Trebjelkelag forøvrig. Det er lagt inn støydemping i etasjeskillere i tilbyggene mot underetasje - to lag m/gips i lydbøyler. Kilde: tidligere prospekt.
Mindre parti under hall (opprinnelig del) med støpt dekke.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:

Loftsetasje:
Soverom (største): ca 8 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet
Soverom: ca 18 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 25 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Til info: Trapperom med ca 20 mm gjennom rommet.

1. etasje:
Stue: ca 7 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 4 mm gjennom hele rommet.
TV-stue: ca 4 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:
Stue/kjøkken H1: ca 7 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 16 mm gjennom hele rommet.
Stue/kjøkken H2: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 6 mm gjennom hele rommet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

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

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikkert" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er farlig fordi det er en radioaktiv gass som, når den pustes inn, kan føre til skade på lungene. Langvarig eksponering for høye konsentrasjoner av radon kan øke risikoen for lungekreft. Faktisk er radon den nest største årsaken til lungekreft etter røyking, og det er estimert at radonforgiftning kan forårsake flere hundre lungekrefttilfeller årlig i Norge.

Radon gir fra seg små radioaktive partikler når det brytes ned. Når disse partiklene pustes inn, kan de sette seg i luftveiene, hvor de over tid kan skade cellene i lungene og føre til kreftutvikling. Risikoen for helseproblemer er særlig høy for personer som bor i områder med høy radonkonsentrasjon og som har langvarig eksponering for gassen, spesielt de som røyker.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2018 (kilde: eier). Utvendig er pipen kledd med stålbeslag.
Peis i stue med innsats fra fra 2018 (kilde: eier).
Vedovn i hall fra 2018 (kilde: eier).

Tilstand er vurdert ut fra egne observasjoner samt at ildsteder er nyere/oppgraderte samt at pipen er oppgradert med nytt pipeløp i stål.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, i yttervegg i soverom H1 uten å påvise unormale forhold (gipsplater ligger rett på Leca veggen). Dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet samt andre synlige områder og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Det ble søkt etter fukt i vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på ytterveggen, og det var ikke utslag utover normale verdier på kontrollerte steder.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

TG IU Krypkjeller

Åpent areal under deler av stue. Dette er ikke vurdert som krypkjeller da hele rommet er åpent.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper i treverk med eiketrinn og malte vanger.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling må en regne med.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører med tre "speil". Glassdør til kjøkken tv-stue og hall. Enkelte dører som skyvedører.
Branndør mellom hoveddel og H1. Døren er fra 2016 (kilde: eier).

Tilstandsrapport

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet benyttes med dusjvegger fungerer rommet, men endret bruk kan endre tilstand.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er forholdsvis flatt utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved tiltenkt bruk av våtrommet med dusjvegger fungerer rommet, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet.

Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra Protan (eller tilsvarende).

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Ingen dokumentasjon er vist frem.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i profilert utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbar og fast glassvegg.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og trapperom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Skade i flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik rommet benyttes med dusjvegger fungerer rommet, men endret bruk kan endre tilstand.

Det anbefales å skifte fuger/flis med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 22 mm fra topp av slukrist (hjelpesluk) til terskel ved dør. Det er ikke mulig å måle fra hovedsluk, men fra spalte under badekar til dørterskel er det målt 28 mm. Med fall på ca 28 mm til spalte ved badekar er fallet i badet i sin helhet vurdert som tilfredsstillende.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk under badekar. Membran fra Protan (eller tilsvarende).

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Ingen dokumentasjon er vist frem

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Da eier har renset sluket før befaring er det vurdert som mulig å rengjøre selv om dette er noe vanskelig.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i profilert utførelse. Speil med lys, innebygget massasjebadekar og dusj i hjørnet bak en svingbar og en glassvegg.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler luftespalte i innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik badekaret benyttes oppleves det ikke som problem med manglende ventil/lufting, men ved endret bruk/skader i elastisk fuge i overgang badekar/vegg, bør det gjøres tiltak i forhold til lufting slik at faren for skader i badekarets oppbygning reduseres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er toalett med fliser på vegg samt yttervegg mot dusjsonen. Hulltaking er derfor foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

——

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

UNDERETASJE > BAD H1

TG 3 Generell

Baderom fra 1996.
Gulv : Fliser med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malt innvendig himling.
Innredning: Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i yttervegg.

——

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer. I tillegg er sluket i seg selv er over forventet levealder. Ukjent om det finnes membraner.

——

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk med dusjkabinett, men da rommets tetthetsfunksjon er fra byggeår spesielt gjelder dette sluket og eventuelle membraner må en påregne fullt oppgradert i tiden som kommer. Om baderommet ikke oppgraderes må det fortsatt benyttes dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk samt at sluket må renses jevnlig.

——

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD H1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og kontor, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

UNDERETASJE > BAD H2

TG 3 Generell

Baderom fra 1996.
Gulv : Fliser med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malt innvendig himling.
Innredning: Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, toalett og dusj i hjørnet bak skyvbare glassvegger.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer. I tillegg er sluket i seg selv er over forventet levealder. Ukjent om det finnes membraner.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk, men da rommets tetthetsfunksjon er fra byggeår spesielt gjelder dette sluket og eventuelle membraner må en påregne fullt oppgradert i tiden som kommer. Om baderommet ikke oppgraderes må det benyttes dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk samt at sluket må renses jevnlig.

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD H2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og bod, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2008 (kilde: tidligere rapport) med eikefronter som er belagt med glatt høytrykkslaminat. Benkeplate i granitt og nedfelt kum. Integrert platetopp (induksjon -2022), stekeovn, kombi stek/micro og oppvaskmaskin (2020). Fliser over benk og lys under overskap. Ventilator. Sokkelskuffer.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Grovkjøkken (eget rom):
Grovkjøkken med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke sluk i rommet noe som anbefales i rom med vaskemaskin. Som kompenserende tiltak bør det monteres er automatisk vannstopper.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Opplysninger om årstall er gitt av eier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN H1

TG 1 **Overflater og innredning**

Eier opplyser at det ble montert brukt kjøkken i 2016.

Profilert innredning med én vitrinedør og benkeplate i laminat samt oppvaskkum. Integrert platetopp (2016) og stekeovn (2021) og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe slitasje på benkeplate. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN H1

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN H2

TG 1 Overflater og innredning

Eier opplyser at det ble montert brukt kjøkken i 2016.
Profilert innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr. Plate mellom over- og underskap.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN H2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater.
Innredning: Vegghengt toalett og servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med vifte i himling.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Rør i rør (plast) system. Disse rørene er ikke bygd opp som et komplett rør i rør system etter dagens krav. Stoppekran i teknisk rom. I tillegg er det noen kobberrør.

Det er vannmålere for varmt forbruksvann i begge hyblene.

Se også det andre punktet om vannledninger.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

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

TG 1 Vannledninger - 2

Bad 2. etasje:
Rør i rør (plast) system fra 2014 (kilde: eier). Fordelingsskap i soverom med overløp antatt ført i rør til baderomsvegg/gulv.

Se også det andre punktet om vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra 1996 samt noe fra da to baderom ble pusset opp i 2014. Stakepunkt (stakekum) i teknisk rom.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

Årstall: 1917

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

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

TG 1 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom, kjøkken og toalettrom.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Rom med vaskemaskin i H2 med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i rommet noe som anbefales i rom med vaskemaskin. Som kompenserende tiltak bør det monteres er automatisk vannstopper.

Tilstand er ikke vurdert og rommet er bare enkelt beskrevet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.

TG IU Andre installasjoner

Teknisk rom med plastsluk fra 1996. Det er malt betong på gulv og vegger.
Vaskekum.
Rommet er ikke bygget opp som et våtrom med membraner.

Tilstand er ikke vurdert og rommet er bare enkelt beskrevet.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 1996 i tillegg til noen nyere (kilde: tidligere rapport).
22 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det er i tillegg sikringsskap i forbindelse med hyblene. Det er bimålere for begge hybler.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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.

Tilstandsrapport

1996 Hele el-anlegget ble skiftet i 1996 (kilde: tidligere rapport).

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?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Noe eldre anlegg, ingen dokumentasjon og ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannsbereder.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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.

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er utført på annen måte enn det som var vanlig på byggetidspunktet.

Det er stort sett synlig grunnmursplast.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noen steder er topplist noe løs og noen steder mangler topplist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Når dreneringen har passert halv levetid, betyr det ikke nødvendigvis at den er ødelagt – men risikoen for problemer øker betydelig. Typiske konsekvenser når drenering er "halvgammel" er redusert funksjon – dårlig bortledning av vann. Rørene og drenerende masser kan begynne å tette seg med jord, røtter, eller slam. Over tid klarer systemet ikke lenger å håndtere store vannmengder – spesielt ved snøsmelting og kraftig regn. Økt fuktbelastning på grunnmuren. Dette kan føre til at fukt trekker inn, og gir misfarging, saltutslag, eller kondens på innsiden av kjellerveggen.

Der det er glipper mellom grunnmursplast og vegg bør grunnmursplasten festes med topplist slik at vann/fuktighet ikke kommer ned mellom vegg og grunnmursplast.

Det frarådes beplantning inntil grunnmuren for å minske vannbelastningen samt ikke skade drenerende masser med forurensning/jord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del med betong/sparesteinsmurer.
Tilbygget del med Leca eller tilsvarende.
I tillegg er deler av stue (tilbygget del) forankret på støpte påler.

Grunnmuren er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de

Tilstandsrapport

nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelsene oppleves å ha vært slik over lengre tid. Jevnlig vedlikehold må en regne med med eldre murer. Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG IU Forstøtningsmurer

Det er noen mindre støttemurer i stablet naturstein samt betongmur. Det er på grunn av beplantning og omgivelser ikke naturlig å bevege seg over støttemurene og da er disse vurdert til å ikke være noen risiko. Om man gjør endringer er det viktig at murer blir håndtert slik at de tilfredstiller dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Terrengforhold

Huset ligger på en åsrygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for at vann belaster bygningskroppen unødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen steder bør terrenget justeres noe slik at vann ledes raskt vekk fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har trolig vannledninger i plast og avløpsledninger i plast. Eier opplyser at rørene er fra 1996, men det er ukjent om rørene fra 1996 går helt til offentlige rør.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Betongplate på antatt kultet grunn.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig panelkledning.
Saltak i trekonstruksjon med taksteinstekking.
Bred leddport. Dør på siden. Lagringsplass over parkeringsareal.
Innlagt strøm og lys.

Noe slitt betonggulv.

Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt. Det anbefales å selv sette seg inn i bygningens tilstand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

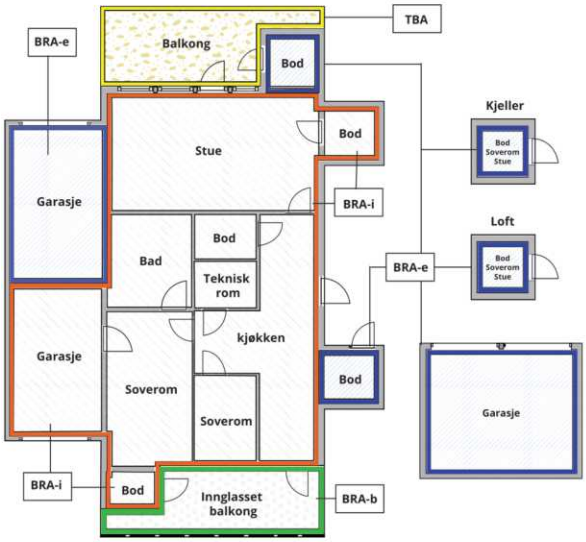
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	56			56	
1. etasje	164			164	28
Underetasje	134			134	
SUM	**354**				**28**
SUM BRA	**354**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, Soverom, Soverom, Bad		
1. etasje	Hall m/trapp, Garderobe, Grovkjøkken m/opplegg for vaskemaskin, Spisestue, Stue, TV-stue, Soverom/kontor, Soverom, Bad, Toalettrom, Kjøkken		
Underetasje	Trappegang, Trimrom, Teknisk rom, Bod, Bod, Bod, Entré H1, Stue/kjøkken H1, Soverom H1, Kontor H1, Bad H1, Vindfang H2, Stue/kjøkken H2, Soverom H2, Gang H2, Bad H2, Rom med vaskemaskin H2		

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin er ikke vurdert som våtrom og rommet har ikke sluk. Det er ukjent hva dette rommet er byggemeldt som.

Stue med utgang til terrasse og videre til hage.

Det er nivåforskjell i underetasjen. Det er dør mellom hovedhus og H1, men ikke mellom hovedhus og H2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skrå himlinger i loftsetasjen og ukjent veggtykkelser blant annet mellom hybler og hoveddel som enkelte steder ikke er mulig å finne ut av. Noen skjeve vegger. Arealet er for alle etasjer fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Avvik må en regne med. For nøyaktig måling bør det gjennomføres 3D scanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Flere rom i boligen en annen bruk enn de er byggemeldt som. Boligen er ikke godkjent med flere boenheter. Det anbefales nærmere undersøkelser. Kontakt eventuelt megler eller kommunen.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke godkjente branncelleinndeling mellom hoveddel og hybler etter dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vasking av tak – Utvendig renhold AS¨
Utbedring av membran – Kjernsbekk AS
Noen utvendig – egeninnsats
Reparasjon av 4 vinduer – egeninnsats
Reparasjon av vindskier - egeninnsats
Lagt ny gulv i begge utleiedeler – egeninnsats
Malt alle rom i begge utleie deler – egeninnsats
Montert dusjkabinett, ny vaskeservant med kran, ny WC i utleie del nord – Rørleggermester HP Gulliksen AS
Oppsatt støyskjem – Aas og Nordahl AS
Steinsatt område rundt garasje med rullestein – egeninnsats
Etablert område med granittkant og små rullestein – Dyrud AS
Fjernet luftstrekk og lagt fiber i bakken til husvegg – Dyrud AS og Netel
Ny asfalt i oppkjørsel og område foran garasje. Dyrud AS
Etablert støttemur ved hovedtrapp, beplanetet med thuja – Dyrud AS og egeninnsats

Det er vist frem fakturaer for flere av arbeidene som er utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Laveste målte romhøyde i underetasjen er ca 2,0 meter. Dette er i den gamle delen av boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige.

Arealet er avrundet oppover etter vanlige avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger og takstingeniøren har heller ikke innhentet dette. Det anbefales å kontakte megler eller kommunen for nærmere undersøkelser.

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 over tre plan	326	28
Garasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde
09.4.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	26		1	489.4 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Kirkeveien 112A

Hjemmelshaver
Gulliksen Hans Petter, Baastad Tone Mari

Kommentar
Kontakt megler for detaljer omkring sameiet. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser omkring dette punktet.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.

Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger (ikke mottatt tegninger slik huset står nå)	Gjennomgått		Nei
Tidligere verdi- og lånetakst (Alexander Hotvedt, befaring 20.10.2015)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	12.05.2025	Oppdatert rapport etter mottak av byggetegninger

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.

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

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/CM5142

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.
7250130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Mari Baastad	Hans Petter Gulliksen

Gateadresse
Kirkeveien 112A

Poststed	Postnr
HASLUM	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: 13936504

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250130

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huseier

Arbeid utført av: Rørleggermester HP Gulliksen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann innsig fra utvendig trapp, fuktig treverk fjernet og ny membran lagt på trapp

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevhet gulv i 2. etg, utenfor bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råteskade i vindski øst og syd vegg, utbedret Skiftet bunn stokk i 4 vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Varmekabel og down lights trenings rom

Arbeid utført av: Elektro3

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 7250130

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 utleiedeler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameie vedtekter

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 7250130

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Mari Baastad	3166d42f09083f2ac96e70e2c6cf0a1f53e06875	07.04.2025 18:48:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

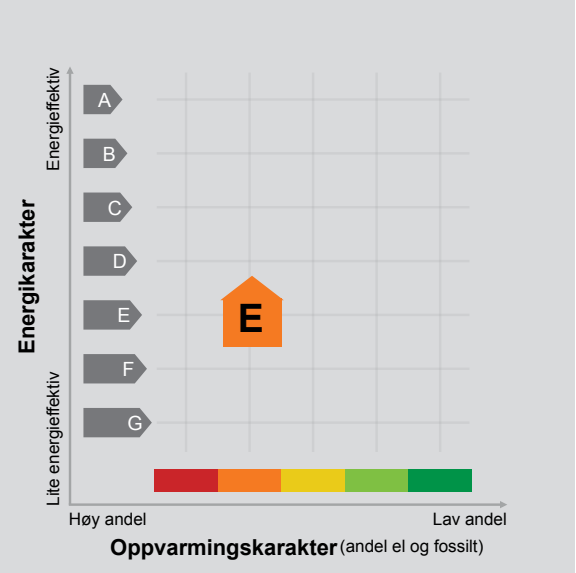
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Gulliksen	20758fc0eecdcfabd13421a7123614b9a86f1848	07.04.2025 18:49:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250130

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 112A
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17302531
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118608
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Fyr riktig med ved
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	357
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

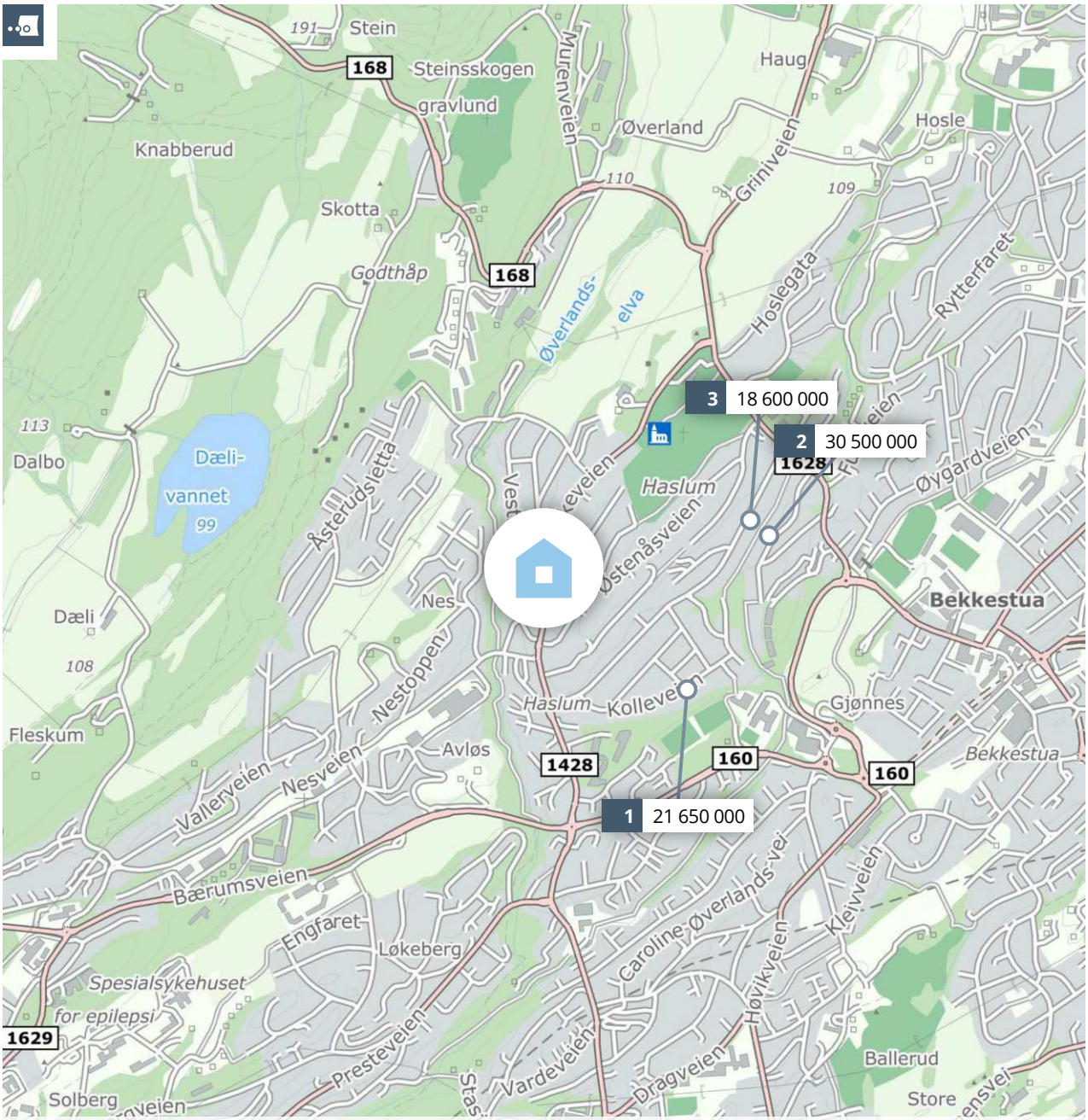
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 112 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 17.05.2025

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: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 112 A, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 1 BNR 26 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 09

Verdivurdert til

19 500 000

-	19 500 000	55 085
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	354 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	489 m²
Byggeår	1900

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

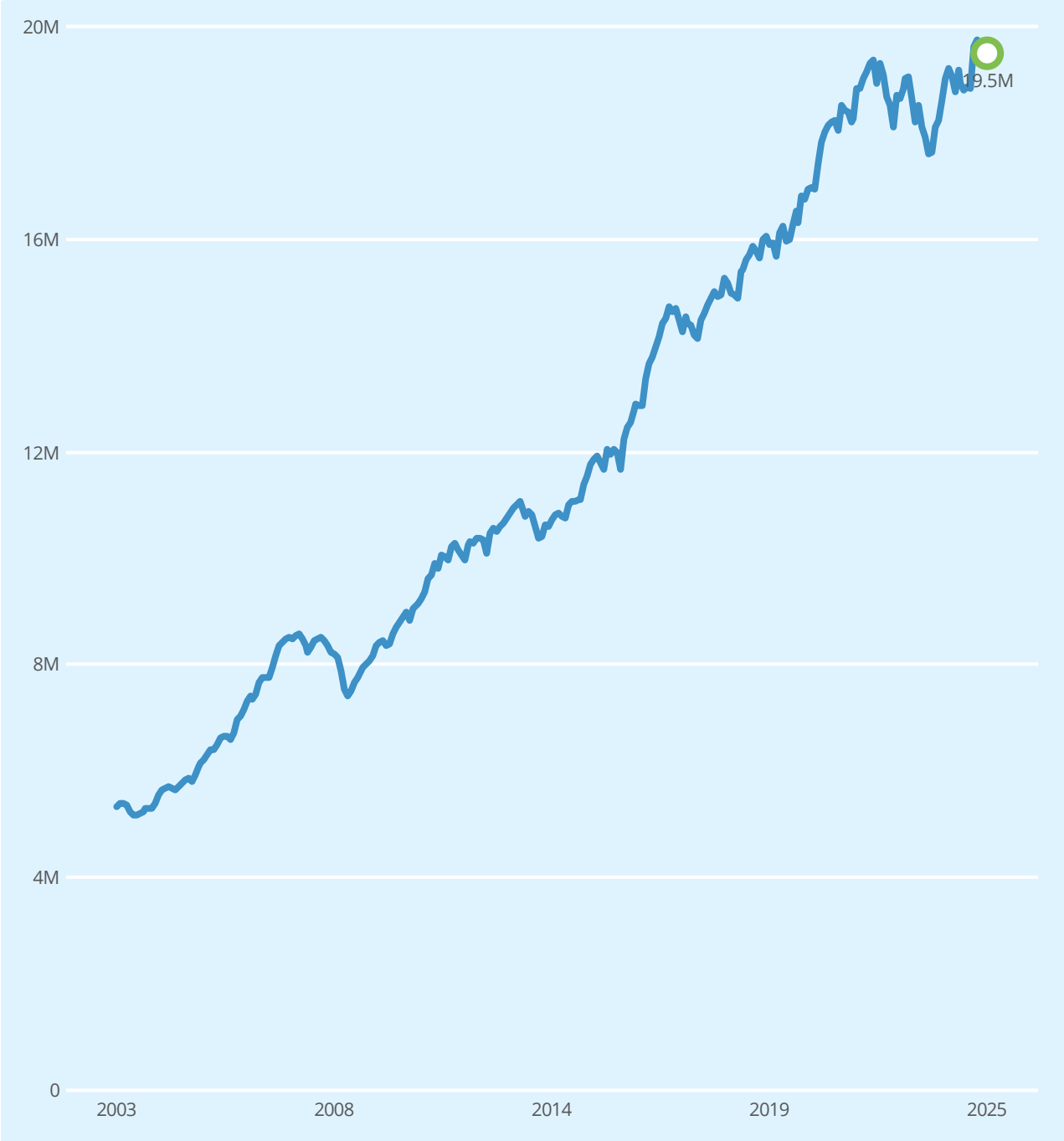
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kolleveien 14 438 m² 1917 1 571 m² - sov	24.04.2024	22 900 000	**21 650 000**	0	21 650 000	**49 429**
2 Hans Haslums vei 19 456 m² 1969 1 480 m² 4 sov	01.08.2024	32 000 000	**30 500 000**	0	30 500 000	**66 886**
3 Tveterveien 12 256 m² 1961 1 556 m² 4 sov	25.05.2023	18 500 000	**18 600 000**	0	18 600 000	**72 656**

Pen og velholdt familiebolig på romslig kolle med optimale solforhold og utsikt i flere retninger. God standard. Stor gårdsplass og dobbeltgarasje.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

7
eneboliger til salgs

17.9M
17.4M
16 627 000 Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

14.2M
13.9M
13 457 000 Prisantydning i snitt
13 200 000 Salgspris i snitt
13.0M
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
101
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 813 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd
60 719 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
55 085 Kirkeveien 112 A Totalpris 19 500 000

Kirkeveien 112A

Nabolaget Haslum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km	
Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km	
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	5 min 2.2 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km	
Nadderud videregående skole 460 elever	16 min 1.4 km	
Oslo International School 90 elever	4 min 2.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haslum terrasse Linje 211, 220	2 min 0.1 km	
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.7 km	
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 2.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 42 barn	12 min 1 km	
Ekrekroken barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1 km	
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum . 29 barn	13 min 1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	4 min
Coop Prix Løkeberg	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

Bekkestua Senter	5 min
Apotek 1 Signaturgården	4 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Tveterjordet balløkke	15 min
Avløskollen ballplass	12 min
Friskis & Svettis	19 min
Gnist Gjettum	20 min

«Stille, nært marka, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

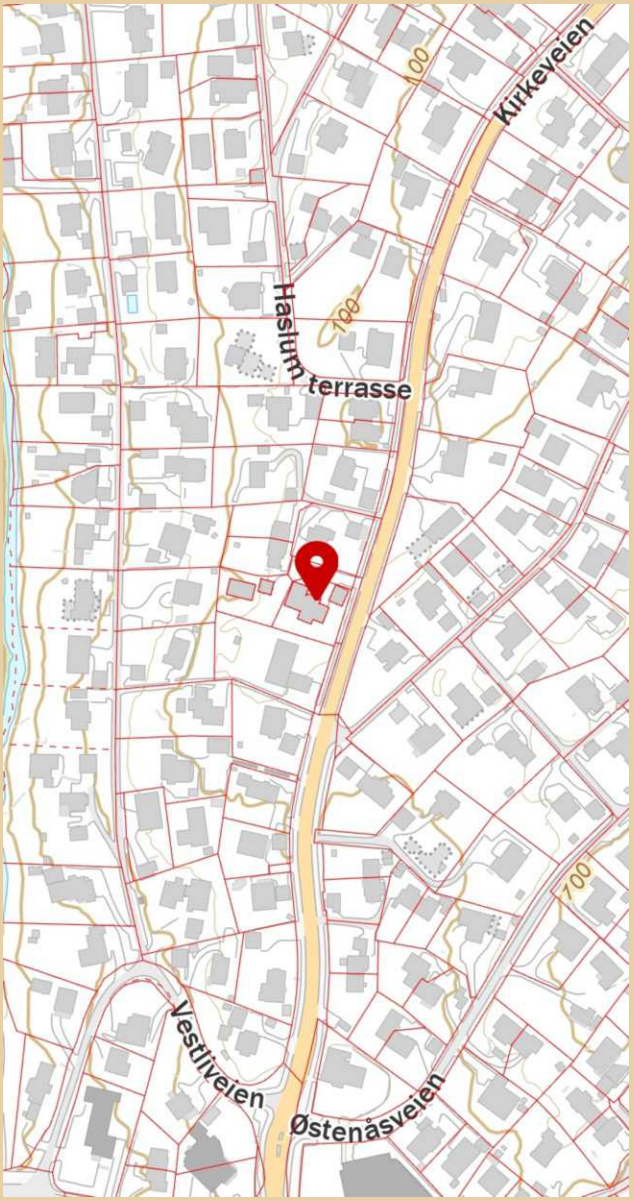
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

VEDTEKTER FOR

Vindeggen/Kirkeveien 112 eierseksjonssameie

Oppdatert april 2025

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn skal være **Vindeggen/Kirkeveien 112** eierseksjons sameie. Sameiet eier grunnen og bygningen på gnr. 1, bnr. 26 i Bærum kommune og består av 2 boligseksjoner.

Hver boligseksjon består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (hage og garasje.). Hoveddelene, tilleggsdelene og fellesarealet fremgår av seksjoneringsbegjæringens plantegninger og situasjonskart (tinglyst) og kan bare endres ved reseksjonering.

Sameiets fellesareal består av felles adkomstvei og felles teknisk infrastruktur som ledninger for vann, avløp, strøm, telefon, bredbånd o.l. Alt ledningsnett er felles frem til inntakspunktet i den enkelte seksjons hoveddel.

Hver seksjon har en tinglyst eierbrøk på 1/2, uavhengig av boligens størrelse eller tomteareal.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 FELLESUTGIFTER

Sameiets fellesutgifter er utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet er gyldig vedtatt.

Følgende fellesutgifter skal fordeles likt mellom sameiets seksjoner:

- Kostnader med drift, vedlikehold, fornyelse og oppgradering av felles adkomstvei.
- Kostnader med drift, vedlikehold, fornyelse og oppgradering av felles ledningsnett.
- Kommunale avgifter, med mindre kommunen kan belaste den enkelte seksjonseier direkte. Faktureres den enkelte seksjon direkte.
- Eventuell forretningsførsel, regnskapsførsel, revisor, styrehonorar o.l. dersom årsmøtet med 2/3-flertall beslutter å engasjere slikt.
- Port ved fellesinnkjøring fra Kirkeveien, etableres og vedlikeholdes felles.
- Utgifter til snøbrøyting og strøing deles 50/50.
- Hekk/grøntareal ved felles innkjøring beplantes og vedlikeholdes 50/50.
- Det utarbeides felles «skur» til avfallsbeholdere ved innkjøring til eiendommen.

§ 3 VEDLIKEHOLD MV.

Det er sameiets ansvar, ved styret, å drifte, vedlikeholde, fornye og eventuelt oppgradere sameiets fellesarealer og felles anlegg, samt ellers forvalte sameiets anliggender. Det skal inngås en fast avtale med ekstern tjenesteyter om snøbrøyting/strøing, med mindre sameierne

på årsmøtet er enige om en annen ordning. Ved annen ordning er sameierne i fellesskap ansvarlige for snøbrøyting/strøing av fellesareal, men likevel slik at hovedansvaret påhviler seksjon 1 partallsuker og seksjon 2 i oddetallsuker.

Seksjonseierne er hver for seg ansvarlig for alt innvendig og alt utvendig vedlikehold, inkludert eventuelle fornyelser og oppgraderinger, av sine respektive seksjoner. Ansvaret inkluderer, men er ikke begrenset til tak med renner og nedløp, piper, fasader, drenering og alle innvendige og utvendige bestanddeler av vinduer og dører. Tilsvarende gjelder den enkelte seksjons tilleggsareal som hage, gangarealer, terrasser, beplantning mv.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for

- Bygnings- og innboforsikring av egen seksjon med tilleggsarealer.
- Tilkobling, abonnement og bruk av kabel-tv, bredbånd, telefon, strøm mv.
- Kommunale avgifter
- Utgifter til fremtidig drift og vedlikehold på del av vann og avløpsledning som er felles (fra markert tilkoblingspunkt og ut til kommunalt anlegg) fordeles partene med en halvdel på hver.
- Etablering, drift og vedlikehold av anlegg for vann og avløp som går fra ny bolig og frem til tilkoblingspunkt forblir ny boligs ansvar.
- Adkomstvei er fellesareal og kan ikke brukes til parkering med mindre dette skjer i overensstemmelse mellom seksjonseierne
- Port nederst ved felles innkjøring, etableres og vedlikeholdes felles.

§ 4 STYRET

Styret skal ha 2 medlemmer, fortrinnsvis én fra hver seksjon.

§ 5 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes med enstemmighet.

§ 6 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

Bærum, april 2025

Seksjon nr. 1

Seksjon nr. 2

Utskriftsdato: 07.04.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkeveien 112A, 1344 HASLUM								

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	7 783,71 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 301,88 kr
Sum	**18 679,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2024	-247 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-6 499,20 kr	-6 499,20 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-247 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-8 027,53 kr	-8 027,53 kr
Forbruk vann 2024	223 m3	26,31 kr	1/1	0 %	5 867,69 kr	5 867,69 kr
Forbruk avløp 2024	223 m3	32,50 kr	1/1	0 %	7 247,50 kr	7 247,50 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Forskudd vann 2025	225 m3	30,26 kr	1/1	0 %	6 809,06 kr	1 702,27 kr
Forskudd avløp 2025	225 m3	35,26 kr	1/1	0 %	7 934,06 kr	1 983,52 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**19 107,77 kr**	**3 718,32 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.

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

Utskriftsdato: 07.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkeveien 112A, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 682 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

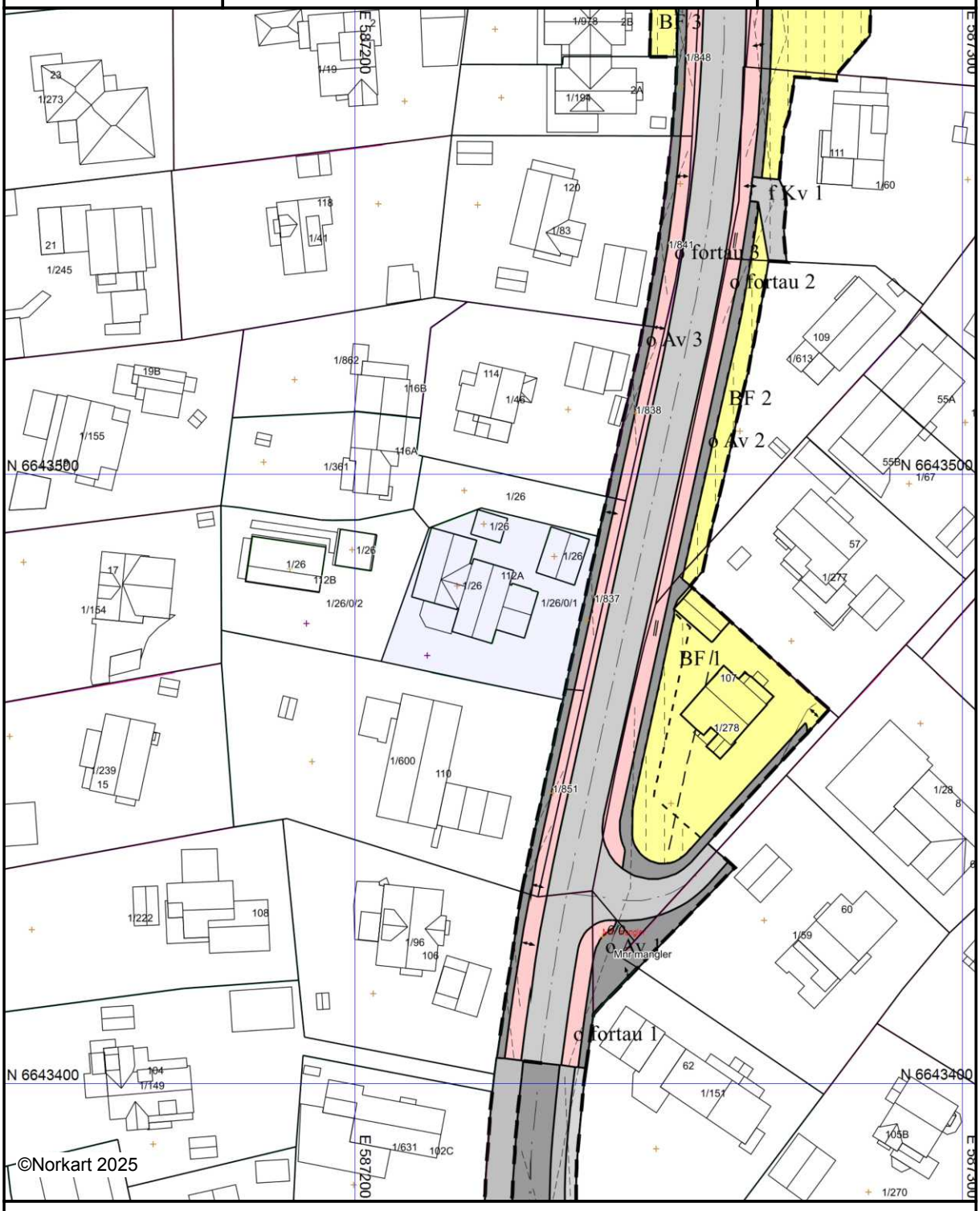
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

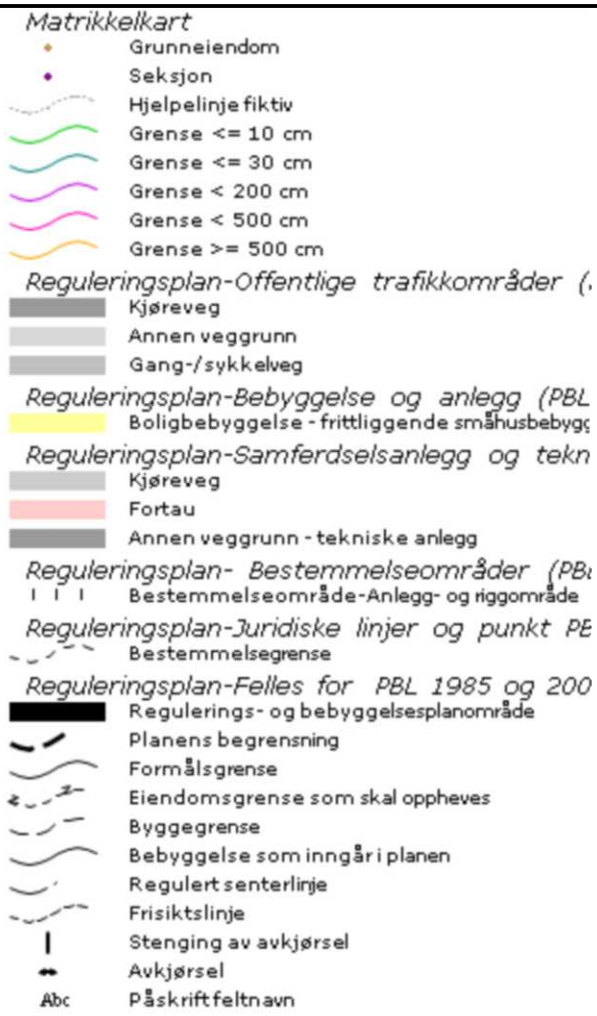
N

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A
Utskriftsdato: 07.04.2025
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.

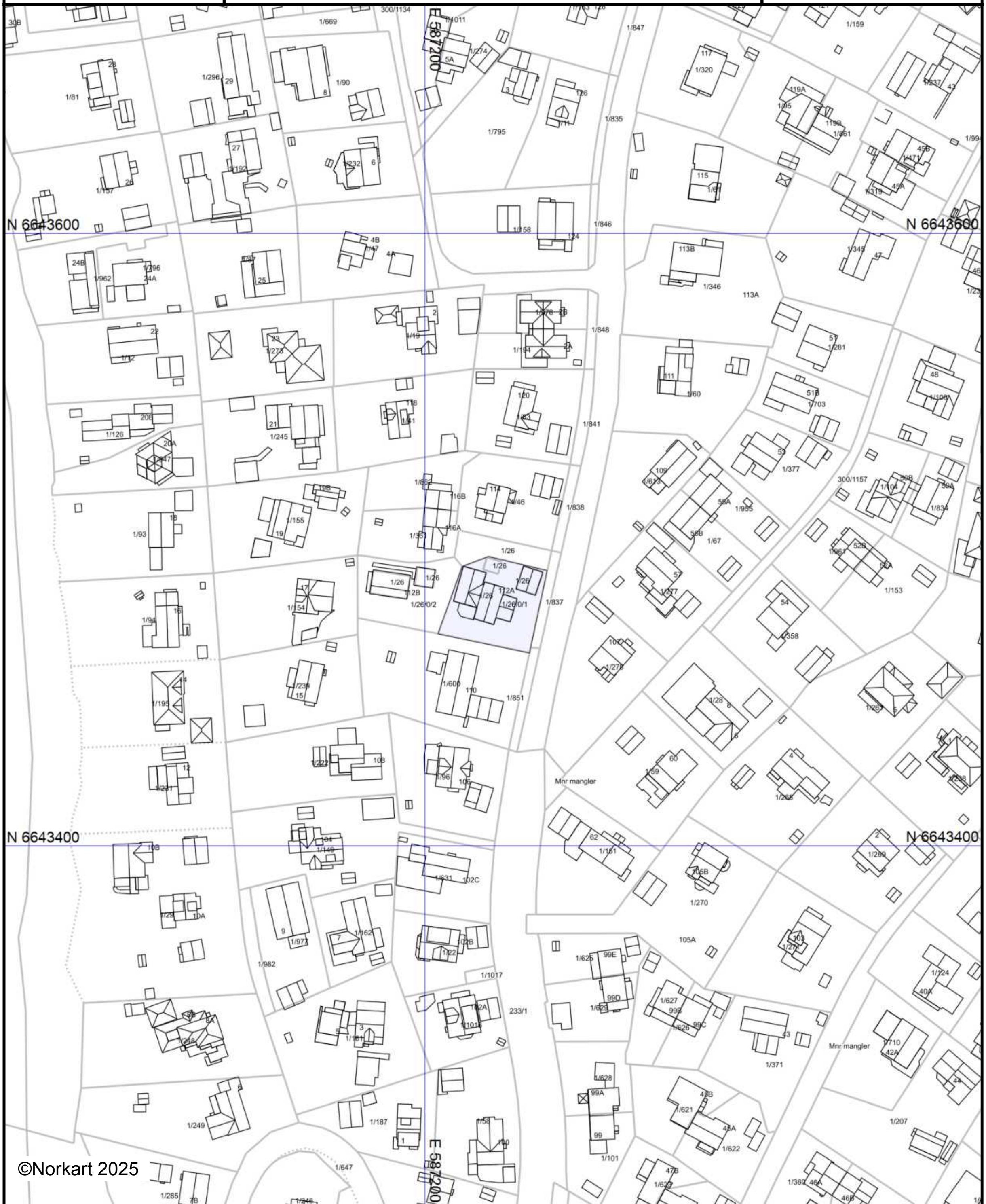
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A
Utskriftsdato: 07.04.2025
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.

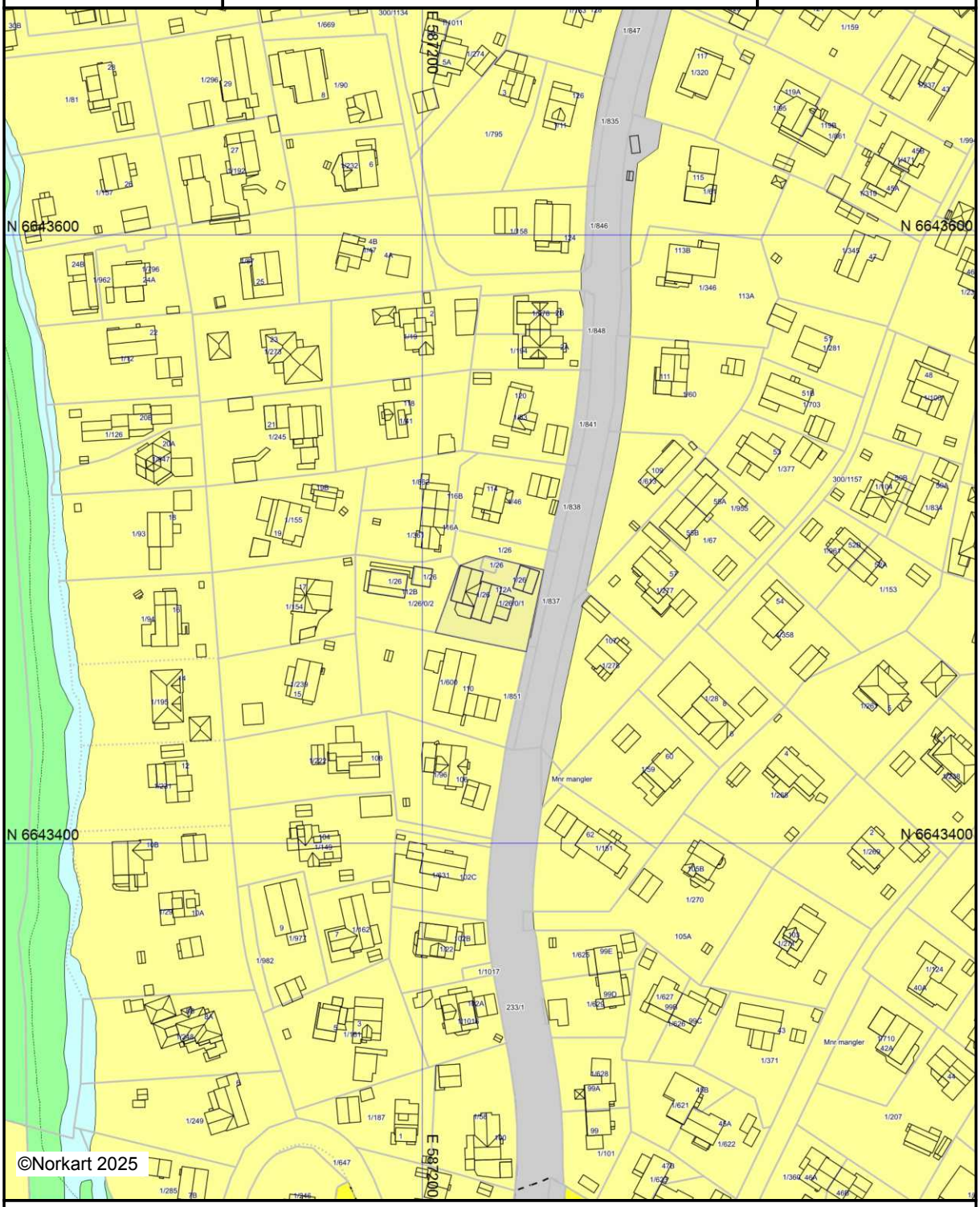
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

VAledninger

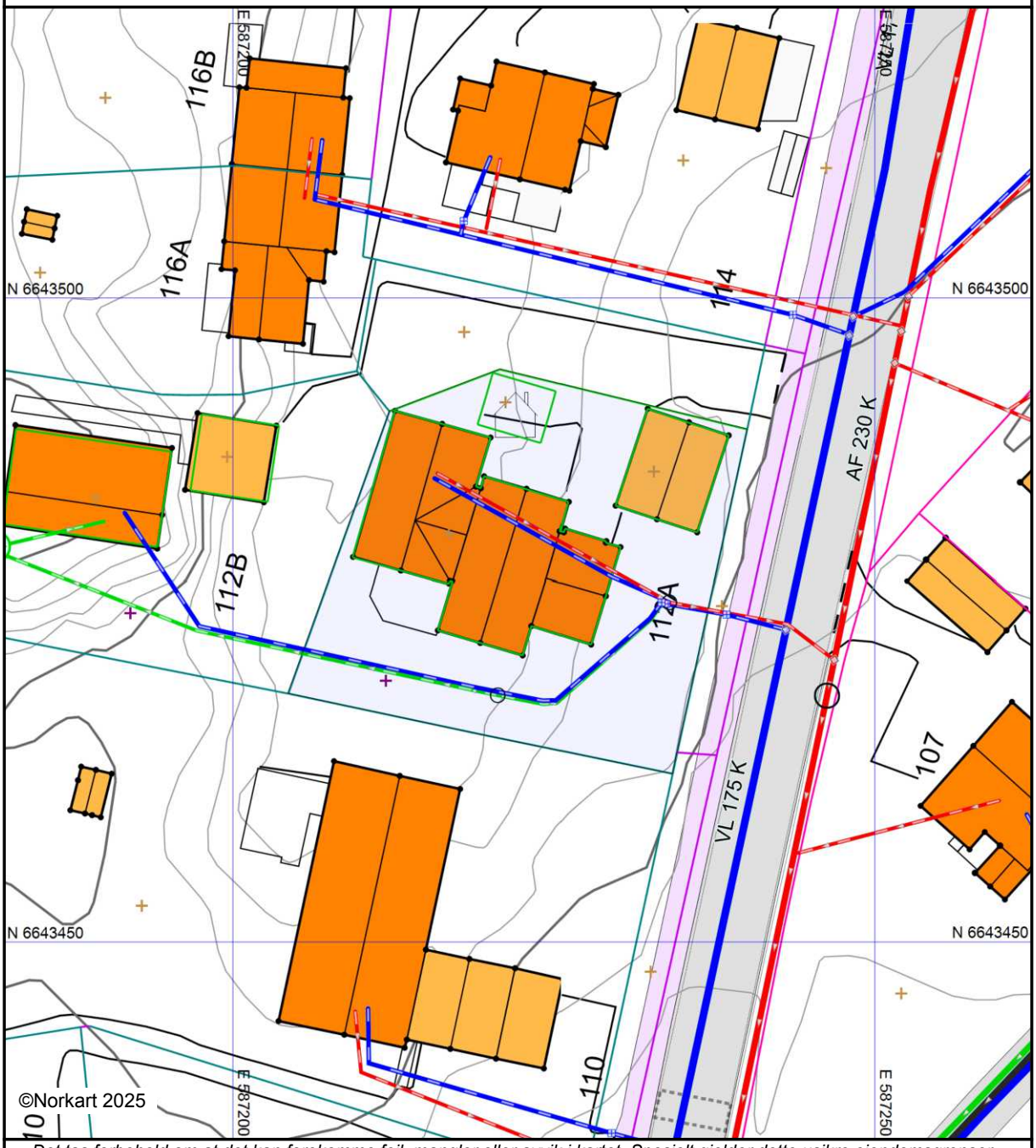
Eiendom: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:500

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.

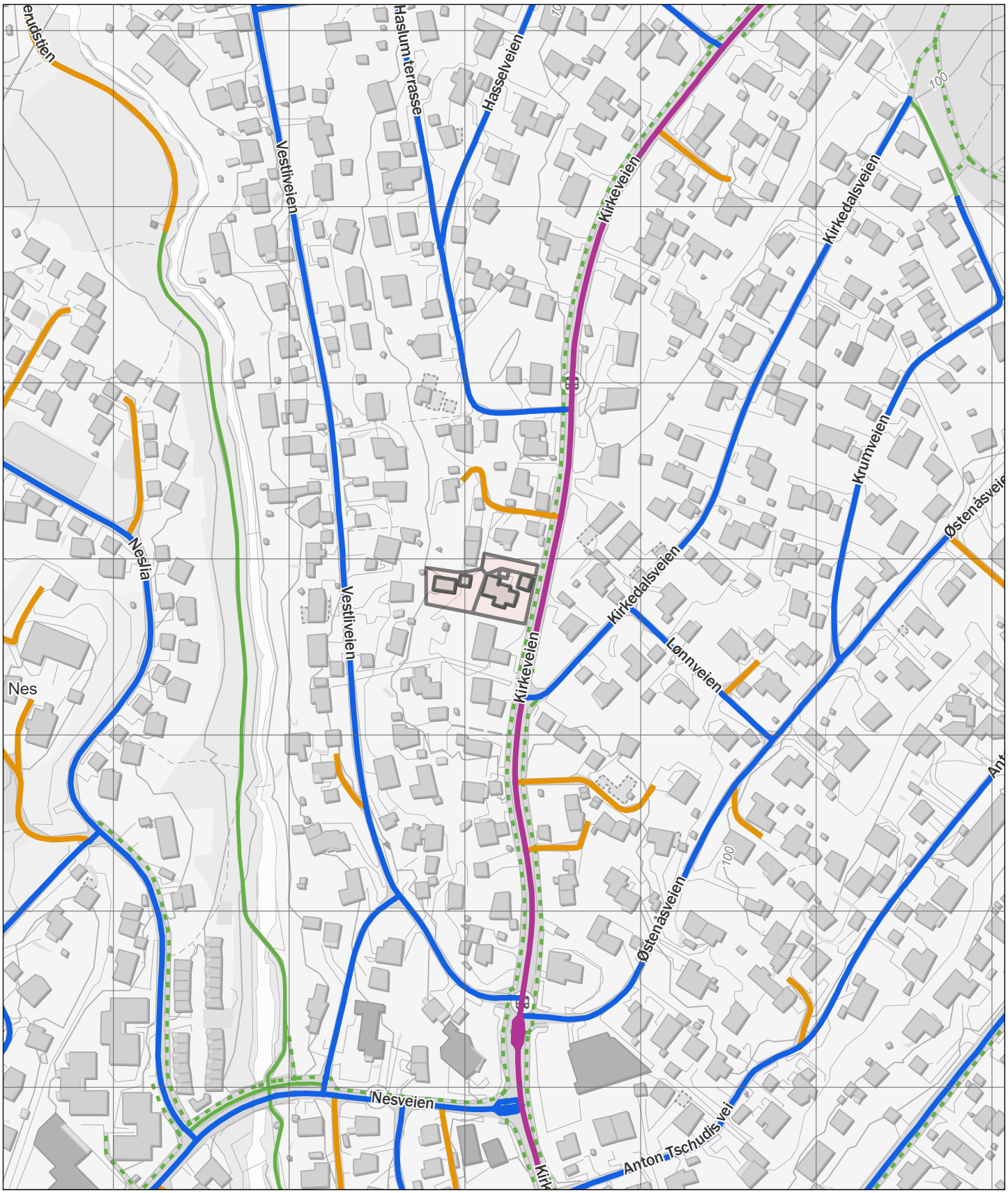


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/26/0/1
Adresse: Kirkeveien 112A, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/04/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	1	Bnr:	26	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	**Kirkeveien 112A, 1344 HASLUM**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
1913/257	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1921/84	Verandatilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1931/212	Pipe	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1945/137	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1996/1322	Oppfylling	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1996/1304	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1715	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/9868	Støyskjerm	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/11857	Sammenslåing av sekundærleilighet og enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Wood Arkitektur + Design AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/11857 - 21/227043/JKN	11.11.2021

Adresse - Tiltak:	Kirkeveien 112 - sammenslåing av sekundærleilighet og enebolig
Gnr/Bnr:	1/26
Tiltakshaver:	Tone Mari Baastad
Ansvarlig søker:	Wood Arkitektur + Design AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Wood Arkitektur + Design AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/9868 - 24/28151/JKN	08.02.2024

Adresse - Tiltak:	Kirkeveien 112 og 110 - støyskjerm
Gnr/Bnr:	1/26
Tiltakshaver:	Ekkodalen AS
Ansvarlig søker:	Wood Arkitektur + Design AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Deler av eksisterende tett innhegning mot Kirkeveien langs eiendommene Kirkeveien 110 og 112 som kommer til hinder for frisikt mot fortau må fjernes i forbindelse med tiltaket. Jf. bygningssjefens vurdering.	Vilkår gitt i endringstillatelse	OK

Det er i gjennomføringsplan versjon 8, j.post ID 24/25449, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

070408000BBKO437962

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
Bygningsetaten
Kommunegården
Pb.124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

VISLIE, MIKKEL
VESTLIVN. 30 B

1344 HASLUM

RASMUSSEN, JAN

GUNDESØHAGEN 40
3074 SKOGER

Deres ref.	Vår Ref.	Dato

FERDIGATTEST

Jnr. 96-1304

Adresse: KIRKEVEIEN 112

Gnr: 1 Bnr: 26

Ferdigbesiktigelse avholdt: 04.11.96

Arbeidets art: TILBYGG TIL ENEBOLIG

Byggherre: VISLIE, MIKKEL

Anmelder: JONES & STENSTADVOLD,

Ansvarshavende: RASMUSSEN, JAN

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 16. januar 1997
For plan- og bygningssjefen

Per Bekkevold

Gjenpart:
Oppmålingsvesent
VAR-etaten

08040800009BK0774773

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
Bygningsetaten
Kommunegården
Pb.124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

VISLIE, MIKKEL
VESTLIVEIEN 30 B

1344 HASLUM

WELTZ, CHRISTIAN

MELUMVN. 3
0751 OSLO 7

FERDIGATTEST

Jnr. 96-1715

Adresse: KIRKEVEIEN 112

Gnr: 1 Bnr: 26

Ferdigbesiktigelse avholdt:	27.07.97.
Arbeidets art:	GARASJE
Byggherre:	VISLIE, MIKKEL
Anmelder:	JONES & STENSTADVOLD,
Ansvarshavende:	WELTZ, CHRISTIAN
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 27. juni 1997
For sjef planseksjonen

Steinar Haugen

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

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:
Kirkeveien 112A, 1344 Haslum
Gnr. 1, Bnr. 26, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250130

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
