PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# TOMTESTUBBEN 8

# Vedlegg

BsMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

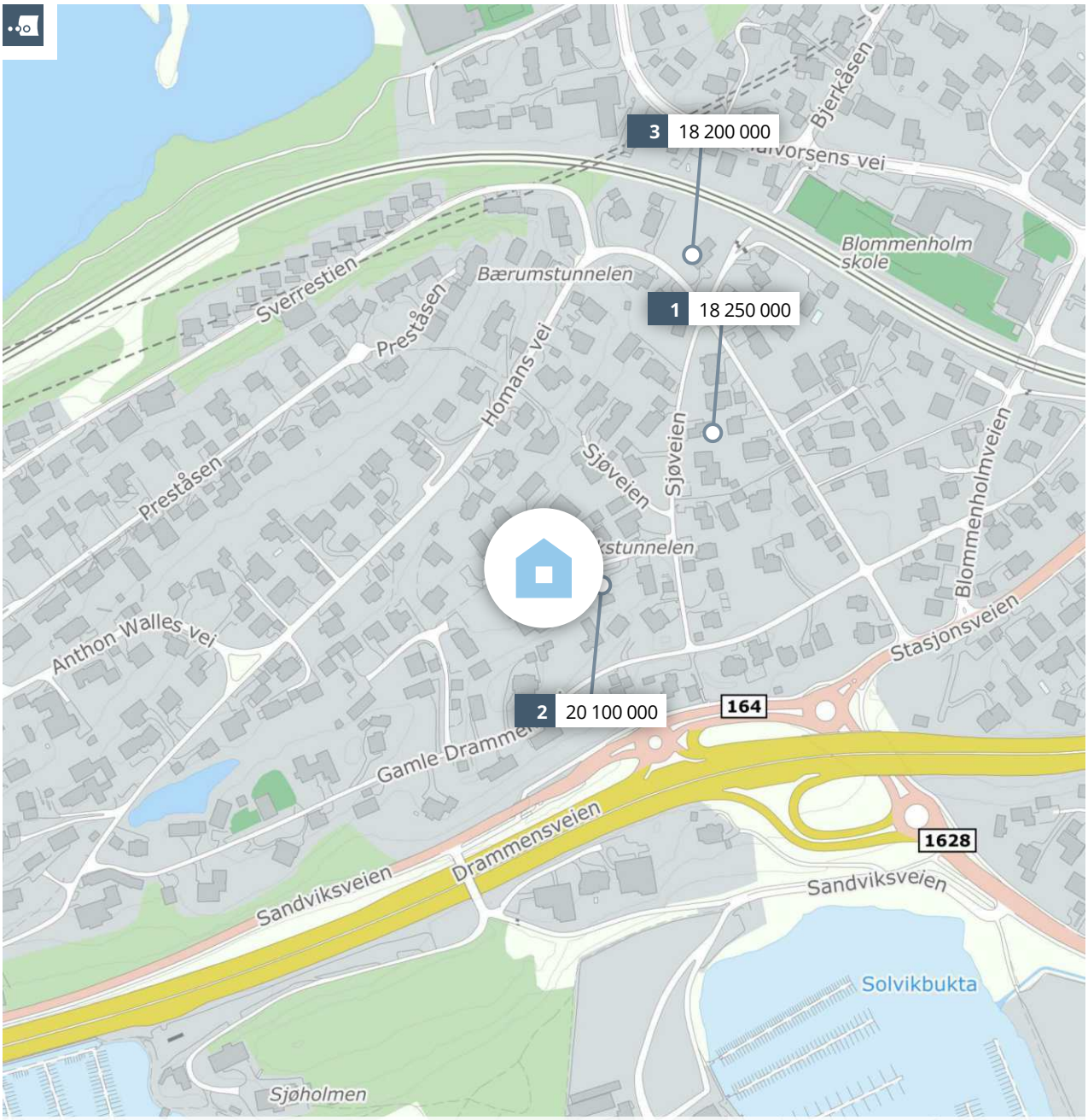
Energiattest

Servitutt

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# TOMTESTUBBEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.05.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 9 BNR 771 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 04

Verdivurdert til

**17 000 000**

| - | 17 000 000 | 59 859 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 284 m² | - m² | - m² | 50 m² | - m² | 2 m² |
| Tomt | | | | | | 734 m² |
| Byggeår | | | | | | 1993 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sjøveien 17 | | | | 27.09.2024 | 18 950 000 | **18 250 000** | 0 | 18 250 000 | **79 004** |
| | 231 m² | 2012 | 700 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Tomtestubben 4 | | | | 05.05.2022 | 18 700 000 | **20 100 000** | 0 | 20 100 000 | **98 529** |
| | 204 m² | 2012 | 966 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Homans vei 9 | | | | 24.01.2025 | 20 200 000 | **18 200 000** | 0 | 18 200 000 | **66 667** |
| | 273 m² | 1955 | 2 501 m² | 3 sov | | | | | | |

- Delvis overbygd sørvestvendt terrasse på 23 kvm
- Stort lyst kjøkken med mye plass og peis
- Romslig og lys stue og spisestue med peisovn og varmepumpe
- 3 soverom og kontor
- Ekstrastue i 2. etasje
- Utleiedel med kjøkken/stue, soverom og bad (ca. 45 kvm)
- Oppstillingsplasser for biler på egen tomt og montert elbillader

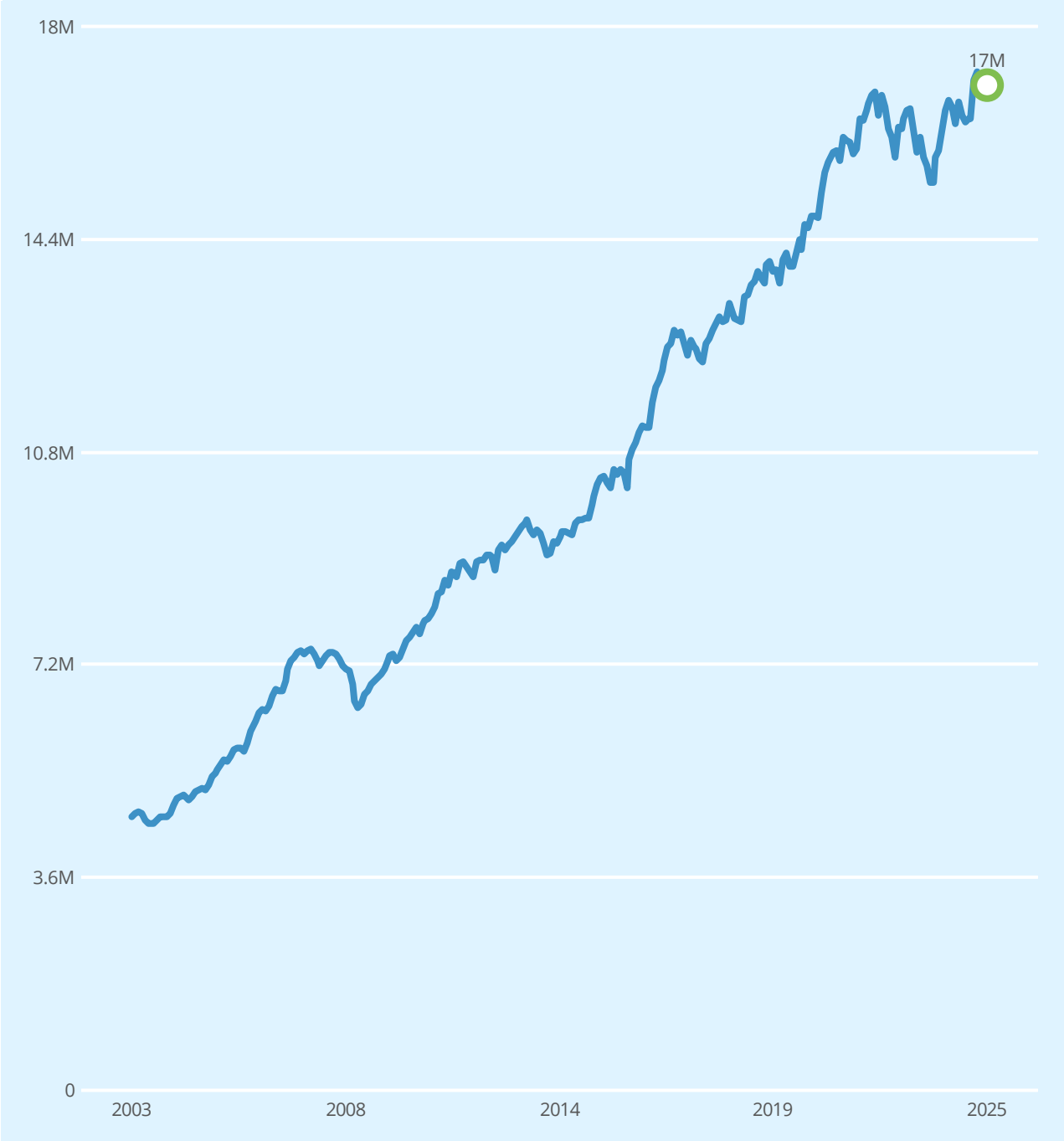
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligfelt med kun 450 meter til Blommenholm barneskole. For de litt eldre barna er det 2 km til Ramstad ungdomsskole. Det er kort vei til buss og tog i retning Sandvika og Oslo. Gangavstand til Sandvika sentrum med flere dagligvarebutikker, Sandvika storsenter, handlegater og spisesteder. Et område med et aktivt båtmiljø ved båtforeninger mellom Høvik og Sandvika. Strender finner du både på Høvik og i Sandvika ved Kadettangen og Kalvøya.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

## Eneboliger til salgs i 1365 BLOMMENHOLM nå

5
eneboliger til salgs

16.5M
16.1M
15.7M
**15 320 000** Prisantydning i snitt
14.9M
14.5M
14.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**40**
dager

## Eneboliger solgt i 1365 BLOMMENHOLM siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

16.3M
15.9M
15.5M
**15 089 000** Prisantydning i snitt
**14 692 000** Salgspris i snitt
14.3M
13.9M

Solgt i snitt i løpet av
**17**
dager

for 2.9% under prisantydning

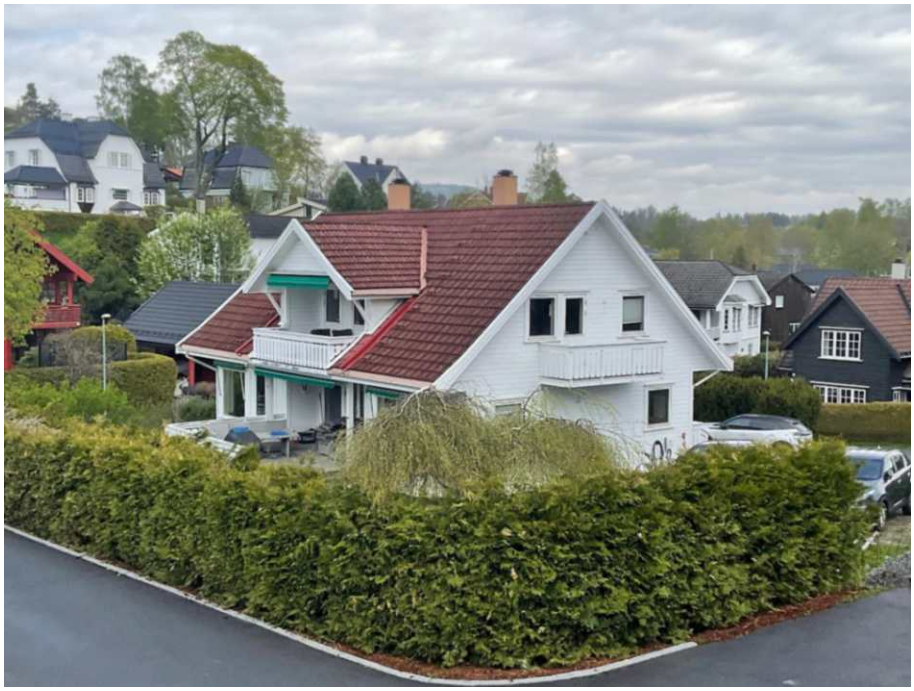
## Analyse m²-priser

**64 962** BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
**63 863** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**59 859** Tomtestubben 8 Totalpris 17 000 000

# Tilstandsrapport

Enebolig
Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM
BÆRUM kommune
gnr. 9, bnr. 771

**Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²**



**Befaringsdato:** 28.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1716 **Referansenummer:** KL4337

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

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.

# TEK-Norge AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# 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

Enebolig over 3 etasjer fra 1993 med utleidel. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Trapperom, 3 boder, tekniskrom, gang, entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.
1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, forstue, kjøkken, kjølerom, vaskerom og stue m/spiseplass.
2. etasje: Stue m/trapp, bad, 3 soverom og kontor.
Loft: Kaldt loft med adkomst via luke m/nedfellbar stige.

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

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Enebolig - Byggeår: 1994**

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong. Grunnmur i lettklinker.

Yttervegger med trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Yttervegger med trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1993.
Balkongdører i trekarm. Produsert i 1993.
Takvindu fra 1993.

Lakkert ytterdør med glassfelt og elektronisk lås.
Lakkert ytterdør til kjellerinngang.
Lakkert ytterdør til vaskerom.

Sørvestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 23 m2 med utgang/adkomst fra forstue.
Nordøstvendt terrasse i tre og betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra entré og vaskerom.
Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 3,7 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Sørvestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue i 2. etasje.

Trapp til hovedinngang i betongkonstruksjoner.
Trapp til vaskerominngang i trekonstruksjoner.
Trapp til kjellerinngang i betong.
Trapp fra terrasse i 1. etasje til gressplen i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, fliser, malt betong, parkett, tregulv og gulvbelegg.
Overflater vegger med: Malt panel, panel, fliser, pusset/malt mur, ubehandlet lettklinkerblokker, malte lettklinkerblokker og malt strie.
Overflater tak med: Malt panel, panel, lettklinkerelementer og takplater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag og lettklinkerelementer.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det er 2 elementpiper fra byggeår. Feieluker er plassert i kjeller.
Det er lukket peisovn i stuen på underlagsplate i glass.
Det er peis med innsats på kjøkkenet.

kjelleren ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Vegger er i eksponert mur og mur foret ut med isolasjon, dampsperre og panel.

Lukket trapp i trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils malte tredører, 3-speils tredører, skyvedør og tofløyet dør med glass.

Det er motert sentralstøvsuger. Motor er plassert på teknisk rom.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse solskjerming inkludert markiser.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad utleidel:
Bad fra 1993. Oppgradert med fliser på vegg, membran på vegg og innredning i ca 2020. Sluk, gulv og rør fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på oppussingsarbeider.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Gulvmembran lot seg ikke konstatere på badet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Vegger med strie. Tak med folierte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere. (Eier opplyser at det er underliggende tettesjikt.)
Vaskerommet er innredet med benkeplater i laminat, utslagsvask i stål, høyskap, underskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved spalteventiler på vinduer.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etasje:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv og vegger med fliser. Tak med panel. Det er innfelte lamper i taket. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med toalett, badekar, innredning med dobbelt servant, ned last for klær til vaskerom og dusjhjørnet i glass.
2 sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i noen sluk eller annet sted på badet. (Eier opplyser at det er underliggende tettesjikt.)
Mekanisk ventilering via ventil i tak. Det er spalteventil på vindue for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre og fliser. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. (Fronter skiftet i 2016.)
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp.
Oppvasmaskin er løst plassert i nisje i innredningen. (Kjølerom i umiddelbar tilknytting til kjøkkenet.)
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning utleiedel:
Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken.
Det er montert automatisk lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom fra byggeår. Gulv i heltre. Vegge og tak med panel. Kjøleaggregat fra 2022.

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger og tak med glatte malte overflater. Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med toalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilering via ventil i taket. Det er spalte i terskel for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på tekniskrom i kjeller.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker på yttervegger.

Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2023. Plassert i stuen.

Oppvarming av boligen ved panelovner på vegger, varmekabler i flere gulvflater. Ildsteder i stue og kjøkken og luft til luft varmepumpe.

300 liters varmtvannstank fra 1993. Plassert på tekniskrom i kjeller.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang i kjeller. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Internmåler til utleiedel i skapet.

Det er røykvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter i betong. Grunnmur i lettklinker.

Forstøttingsmurer med løst stablede naturstein.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

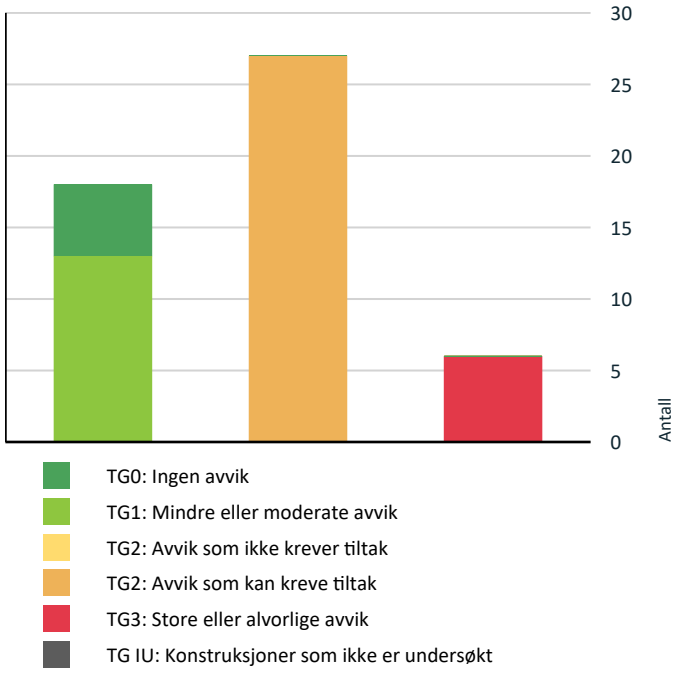
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 1993, stemmer med dagens bruk.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand

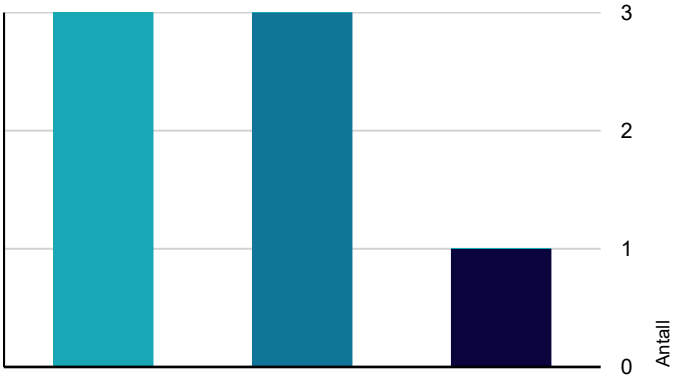
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkong 2. etasje | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Terrasse 2. etasje | Gå til side |
| Utvendig > Terrasse inngangsparti | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | 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 > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden med de begrensinger dette innebærer.

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

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved oppføring av boligen i 1993 var krav til snøfangere i områder hvor folk ferdes rundt bygget.

Det er observert noe avflassing i lakk på nedløpsrør og beslag.

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

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Det er etablert lufting ved hjørnekasser, disse mangler musesperre.

**Konsekvens/tiltak**
- Musesperre må etableres.

Ved manglede musesperre står konstruksjoner åpne for skadedyr. Musesperre må etableres i hjørnekasser.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner med arker. Luftet ved takfot.

konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå. Fuktsøk på loftet.

Det bemerkes: Det er hovedsakelig ikke gangbart på loftet HMS regler tillater ikke balansering på bjelker. Besiktigelse og fuktsøk er foretatt i område rundt loftluke. Tidliger skadede områder er ikke mulig å besiktige fra luken

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

Det er observert flere steder med fuktskjolder. Det ble ikke målt forhøyede fultverdier ved fuktsøk.

Undertaket er med sutaksplater, enkelte steder har plater løsnet på en side.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å lage gangbare stier på loftet for ikontrollmulighet av hele loftet. Det anbefales full kontroll etter gangsoner er etablert.

Undertaksplater bør festes der de har løsnet.

Det anbefales å sette seg inn i tidligere skaderapport for detaljer om lekkasje og hvilke utbedringer som er utført.

## TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1993.
Balkongdører i trekarm. Produsert i 1993.
Takvindu fra 1993.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Balkongdør i 2. etasje "tar" i karm.

Takvindu er synlig fuktpåvirket.

Omramming for enkelte vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
I

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må forventes vedlikehold og noe utskifting av vinduer/dører. Takvindu bør skiftes umiddelbart.

## TG 2 Dører

Lakkert ytterdør med glassfelt og elektronisk lås.
Lakkert ytterdør til kjellerinngang.
Lakkert ytterdør til vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til vaskerommet lukker ujevnt og trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

Dør til vaskerommet bør justeres.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkong 2. etasje

Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 3,7 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 23 m2 med utgang/adkomst fra forstue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

Det er montert markise, belysning og stikkontakt i tilknytting til terrassen.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 2 Terrasse 2. etasje

Sørvestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue i 2. etasje. Bruksunderlag med belegg. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde.

Det er montert markise og belysning i tilknytting til terrassen.

Ensidig fall utover kant til renneløsning.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## TG 2 Terrasse inngangsparti

Nordøstvendt terrasse i tre og betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra entré og vaskerom. Bruksunderlag med terrassebord i tre og betong. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapp til hovedinngang i betongkonstruksjoner.
Trapp til vaskerominngang i trekonstruksjoner.
Trapp til kjellerinngang i betong.
Trapp fra terrasse i 1. etasje til gressplen i trekonstruksjoner.

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

Det er observert riss/sprekker i bunnrepos for trapp til kjeller, mur til trappen er ikke avgrenset med fallsikring/rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Riss/sprekker holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak iverkstettes.

TG 3 og kostnader er knyttet til manglende fallsikring/rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, fliser, malt betong, parkett, tregulv og gulvbelegg.
Overflater vegger med: Malt panel, panel, fliser, pusset/malt mur, ubehandlet lettklinkerblokker, malte lettklinkerblokker og malt strie.
Overflater tak med: Malt panel, panel, lettklinkerelementer og takplater.

Høyde mellom gulv og tak i stue/kjøkken i kjeller er 2,33 meter, stue i 1. etasje er 2,44 meter, Stue i 2. etasje er 2.31 meter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert spredt "bom" i flislagte gulvflater. Det er observert generelt brukslitasje på flere overflater. Det er observert knirk og glipper i tregulv i 2. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag og lettklinkerelementer.

Det bemerkes: Grovstøpte gulv i kjellerboder er ikke vurdert på planavvik/ujevnheter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert sprekker i gulv mot grunnen flere steder i kjelleren.

Det er observert planavvik inntill 13 mm i flere rom. (Dette er innfor TG 1 avvik.)

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekker holdes under observasjon, ved endring må tiltak forventes.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

Det er 2 elementpiper fra byggeår. Feieluker er plassert i kjeller.
Det er lukket peisovn i stuen på underlagsplate i glass.
Det er peis med innsats på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

I 1. etasjen er pipen kledd vekk i sin helhet, dette avviker fra brannkrav og 2 frie sider på elementpiper. (Plate satt forann.)

Det mangler ubrennbar plate på gulv forann peis på kjøkkenet og ved feieluke i utleidel.

**Konsekvens/tiltak**
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

kjelleren ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Vegger er i eksponert mur og mur foret ut med isolasjon, dampsperre og panel.

**Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er foretatt 73 hulltaking i utforet vegg for fuktsøk i bunnsvill. Målinger viser 20%. Dette er høyt med fare for skadeutvikling. Det er høye fuktutslag og symtomer på fukt ved alle målepunkter i eksponert mur.

**Konsekvens/tiltak**
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Rom under terreng må sees i sammenheng med punkt for drenering og terrengforhold.

## TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Åpning mer enn 10 cm gjelder kun mellom rekkverk i 1. etasje til kjeller.

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

## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innerdører bestående av 3-speils malte tredører, 3-speils tredører, skyvedør og tofløyet dør med glass.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad fra 1993. Oppgradert med fliser på vegg, membran på vegg og innredning i ca 2020. Sluk, gulv og rør fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på oppussingsarbeider.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Ved kontroll av fall er det ca 5 mm høyere mot sluk enn ved døren.

Det er observert felter med "bom" i flisgulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må etableres fall på gulvet. Fliser med "bom" bør skiftes. (Dette vil innebære å flislegge gulvet på nytt.)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Gulvmembran lot seg ikke konstatere på badet.

(Sluker er under kabinett, som ikke kan tas frem som følge av øvrig møblering, kun kontrollert via å ta bilde.)

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett og møblering forhindre mulighet for å ta frem kabinettet.

Membran på gulvet lot seg ikke konstatere, det er trolig ikke tettesjikt på gulvet.

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

# Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må foretas kontroll med tanke på gulvmembran. Vær klar over at det forhøyet risiko for skader ved bruk av bad uten tettesjikt på gulvet.

TG 3 og kostnader er knyttet manglende gulvmembran og etablering av dette.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med strie. Tak med folierte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

# Tilstandsrapport

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

Det er observert felt med "bom" i flisgulv ved ytterdøren og 2 fliser med sprekker og avskallet hjørnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ingen direkte nedslagsfelt for vann i rommet og rommet fungerer med avvik i fallforhold, vær likevel klar over at ved lekkasjer er det stor risiko for skader på tilligende konstruksjoner.

Skadede fliser bør utbedres.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere. (Eier opplyser at det er underliggende tettesjikt.)

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tettesjiktet har passert forventet brukstid og er ikke utført med klemt løsning i sluket eller oppkant ved terskler. Det må etableres tilfredstillende tettesjikt i rommet for å hindre skader ved lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med benkeplater i laminat, utslagsvask i stål, høyskap, underskap og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert noe skade på skapfront ved utslagsvask.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skaden er kosmetisk uten behov for tiltak.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved spalteventiler på vinduer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Gulv og vegger med fliser. Tak med panel. Det er innfelte lamper i taket. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er innredet med toalett, badekar, innredning med dobbelt servant, ned last for klær til vaskerom og dusjhjørnet i glass.

2 sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i noen sluk eller annet sted på badet. (Eier opplyser at det er underliggende tettesjikt.)

Mekanisk ventilering via ventil i tak. Det er spalteventil på vindue for tilluft.

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

Det nevnes spesielt :
Tettesjikt lot seg ikke fastslå på badet.
Det er rustene skruer i sluket.
Det er en stor sprekk på hele veggen under baderomsinnredningen.
Gulvet er tilnærmet flatt med lite fall mot sluk.
Det er ingen avgrensing for rømmet ved terskel.
Det er riss/sprekker i fuger i dusjen.

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken.
Det er montert automatisk lekkasjestopper,
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre og fliser. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. (Fronter skiftet i 2016.)

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvasmaskin er løst plassert i nisje i innredningen. (Kjølerom i umiddelbar tilknytting til kjøkkenet.)
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger og tak med glatte malte overflater. Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med toalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilering via ventil i taket. Det er spalte i terskel for tilluft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er "bom" i enkelte gulvflis og en sprukket flis.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Vær likevel klar over at fliser med «bom» tåler mindre bruksbelastning enn tiltenkt.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår. Gulv i heltre. Vegge og tak med panel.

Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i bunnsvill under aggregat. Ingen forhøyede fuktverdier ble observert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Oppbyggingen er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon. Kjølerom er erfaringsmessig ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging, observasjoner på befaringen tyder på at dette ikke er bygget som rom i rommet.
Dampsperre på varm side ble ikke observert, dette medfører økt risiko for fuktrelaterte utfordringer. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra 2022.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på tekniskrom i kjeller.

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør 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 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker på yttervegger.
Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023. Plassert i stuen.

## TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 1993. Plassert på tekniskrom i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

## 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.*

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang i kjeller. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Internmåler til utleiedel i skapet. (Innmat i sikringsskapet er skiftet i 2020.)

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.
   **1993 Sist oppdater i 2023- stikk til varmepumpe**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Se dokumentasjonsliste.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Deler av anlegget er fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynsak, men alder på deler av anlegget tilsier noe modernisering/oppgradering må forventes.**

**Generell kommentar**

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2021.Vær likevel klar over at deler av anlegget er gammelt og vil ofte ha noe behov for modernisering.

## 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.*

Det er røykvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

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

Ved kontroll i kjeller ble det observert fuktsymptomer og målt forhøyede fuktverdier ved alle målepunkter.

På deler av boligen lot ikke grunnmusrplast seg konstatere, denne er enten under terrenghøyde eller mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Drenering må sees i sammenheng med punkt for rom under terreng og terrengforhold. Ofte vil enkle terrenjusteringer kunne avlaste fuktrykket mot boligen. Ved vurdering av redrenering bør konstruksjoner kontrolleres over tid før tiltak besluttes.

Grunnmursplast bør føres over terrenghøyde, ev etableres der det mangler.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betong. Grunnmur i lettklinker.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøttingsmurer med løst stablede naturstein.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat og opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

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

Enkelte steder rundt boligen er det flate områder og enkelt forsenkininger mot grunnmuren. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng viktig for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

**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.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

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

# 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

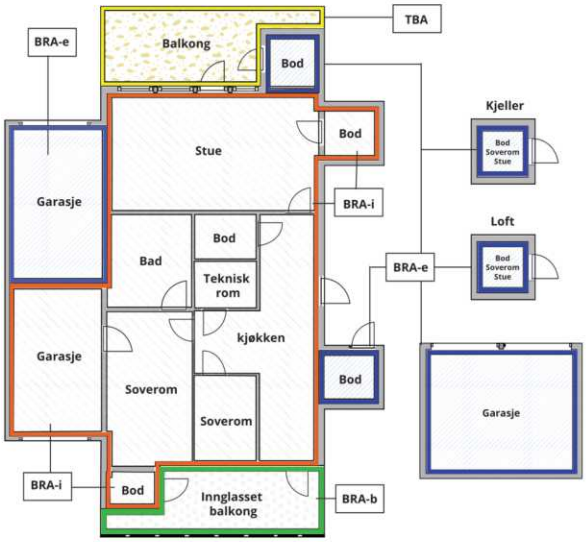
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 92 | | | 92 | | | 92 |
| 1. Etasje | 101 | | | 101 | 36 | | 101 |
| 2. Etasje | 91 | | | 91 | 14 | 2 | 93 |
| **SUM** | **284** | | | | **50** | **2** | **286** |
| **SUM BRA** | **284** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Gang, Bod 3, Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| 1. Etasje | Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Forstue, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom, Stue m/spiseplass | | |
| 2. Etasje | Stue m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor | | |

**Kommentar**

Ca 2 m2 i 2. etasjen er ikke måleverdig som følge av lav høyde mellom gulv og tak.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 1993, stemmer med dagens bruk.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er utført arbeid på bad i utleidel i 2020. Det er fremvist dokumentasjon.
Det er montert varmepumpe og ventilasjonsaggregat. Det er fremvist dokumentasjon.
Det er foretatt skadeutbedring på taket i 2020. Det er fremvist dokumentasjon.
Det er foretatt diverse oppgraderinger på el-anlegget. Det er fremvist dokumentasjon.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 237 | 47 |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.4.2025 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Anders Tarøy | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 9 | 771 | | 0 | 733.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tomtestubben 8

**Hjemmelshaver**
Tarøy Anders

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Blommenholm.
Kort vei til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til Kadettangen og Blommenholm og Solvik båthavn.
Kort avstand til Sandvika med Sandvika storsenter, som er et av landets største handlesenter.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning.

**Om tomten**

Tomten er relativt flat og opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

**Parkering**

Oppstillingsplasser på egen tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 28.04.2025 | Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eier | 28.04.2025 | Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bærum Bygnings-og reguleringsvesen | 10.06.1993 | Byggemeldte tegninger. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Amigotjenester | 09.09.2021 | Faktura male hus | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Bærum blikk og ventilasjon | 01.09.2023 | Faktura bytte ventilasjonsaggregat | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Guriby AS | 05.09.2023 | El-arbeider varmepumpe | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kuli | 05.09.2023 | Faktura Varmepumpe | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Fixern | 02.12.2022 | Faktura arbeider bad hybel. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kaph entrprenør | 20.08.2020 | Skaderapport, tak-arker. | Gjennomgått | 13 | Nei |
| Ekerby Bygg og takst | 02.10.2020 | Faktura utbedring av takskade. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Radonova | 20.01.2025 | Radonrapport | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Takstsenteret AS | 15.01.2014 | Verditakst | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Bærum Elektrosenter | 29.04.2022 | Faktura kjøleaggregat og termodør. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 05.09.2023 | Samsvarserklæring: Utestikk | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 02.03.2023 | Samsvarserklæring: Bytte mååler, utleidel. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 27.03.2020 | Samsvarserklæring: Opplegg av elbillader type Zaptec Home.Ombygging av sikringskap til jordfeilautomaterSkifte/reparere 2 defekte lamper i u.etg | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 14.12.2021 | Samsvarserklæring: Rep. elanlegg ihht til 2 rapporter. Montere trådløs styring på varmtvannsbereder med rele | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 18.10.2017 | Samsvarserklæring: Endring av elektrisk anlegg på baderom i hybel. Herunder:- Skifte enkel til dobbel stikk for vaskemaskin,- Skifte eksisterende avtrekksvifte (type PAX-00) til vifte (PAX 31) med for | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Guriby AS | 06.05.2019 | Samsvarserklæring: Installere 10 stykk downlights med tilh. dimmer i loftstue på eksisterende bryterpunkt og kurs.- Installere 2x4-veis stikk i stue ifb. TV, tilkoblet eksisterende kurs | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Elvia | 01.10.2021 | Avsluttet tilsynsak. | Gjennomgått | 1 | Nei |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.05.2025 | Korrigert med dokumentasjon etter tilgang til boligmappa.no |
| 2 | 07.05.2025 | Versjon 2 er korrigert etter tilbakemelding fra eier og ny dokumentasjon. |
| 3 | 07.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL4337

## 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. |
| --- |
| 7250143 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Anders Tarøy |

| Gateadresse |
| --- |
| Tomtestubben 8 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BLOMMENHOLM | 1365 |

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: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0705408

## 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: 7250143

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Demontering av toalett og baderoms innredning. Fjerne løs glassfiberstrie og smøre membran på vegger. Fjerne lister og dørlister Flislegge vegger. Remontere lister og baderomsinnredning med wc. |
| Arbeid utført av | Fixeren as v/Kristian S. Bjerve |

Filer

Faktura-319.pdf | Tilbud Anders Tarøy.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet hovedstoppekran, installert ekspansjonetank og vannmåler |
| Arbeid utført av | Rørleggersentralen, Bærum RØRLEGGERBEDRIFT. |

Filer

Rørlegger Sentralen2.pdf | Rørlegger Sentralen1.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Råte Enkelte vindskier. Rundt arker. Alt reparert høst 2020. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppgradert sikringsskap, nye kurser el billader varmepumpe, ny ventilasjon enhet. |
| Arbeid utført av | Guriby elektriske, Bærum blikk og ventilasjo, Daikin |

Filer

2Samsvarserklæring_FEL_(Utestikk_til_varmepumpe).pdf | 2Samsvarserklæring_FEL_(Bytte_defekt_målevern).pdf | 2Samsvarserklæring_FEL.pdf | August 2023 Faktura BærumBlikk og Ventilasjon 110961.pdf | Faktura 11013.pdf | Boligmappa.pdf

Document reference: 7250143

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn etter oppgradering sikringsskapet og lagt inn el bil lader.

Filer

2Samsvarserklæring (Div. på baderom i hybel).pdf
2Samsvarserklæring_FEL.pdf
2Samsvarserklæring_FEL_(Bytte_defekt_målevern).pdf
2Samsvarserklæring_FEL_(Utestikk_til_varmepumpe).pdf
Forhåndsvarsel om vedtak.pdf
3Samsvarserklæring_FEL.pdf
Sak avsluttet.pdf
Samsvarserklæring m.v. - Downlights i loftstue. 4-veis stikk i stue..pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader. Opplegg Guriby elektriske

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja U0101

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

Beskrivelse: Gjort sist av Radonova vinter 2025

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 52

Filer

7816655_1.pdf

Document reference: 7250143

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

Document reference: 7250143

## 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: 7250143

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anders Tarøy | ed8f1d9fa32c7761df25effb8 7f32ac4745d697e | 28.04.2025 12:39:40 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7250143

- 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

# Tomtestubben 8

Nabolaget Sandviksåsen-Blommenholm - vurdert av 60 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>306 elever, 14 klasser | 6 min<br>0.6 km | |
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 15 klasser | 23 min<br>1.9 km | |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>476 elever, 22 klasser | 23 min<br>2 km | |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 4 min<br>2.1 km | |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 13 klasser | 5 min<br>2.4 km | |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 23 min<br>2 km | |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 7 min<br>3.4 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Blommenholm<br>Linje 160, 202, 213, 270 | 4 min<br>0.3 km | |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 9 min<br>0.8 km | |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 7 min<br>3 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>14.2 km | |
| Oslo Gardermoen | 47 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Damstua barnehage (1-4 år)<br>15 barn | 4 min<br>0.4 km | |
| Blommenholm barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 4 min<br>0.4 km | |
| Oddenskogen barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 14 min<br>1.2 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Høvik | 15 min |
| Kiwi Sandvika | 15 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

| | |
|---|---|
| Helgerudgården | 17 min |
| Vitusapotek Stasjonen Sandvika | 18 min |
| Sandvika Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole | 6 min |
| Sjøholmen sandvolleyball | 10 min |
| Sandvika Trening | 17 min |
| Mudo Sandvika | 17 min |

«Fantastisk beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

—

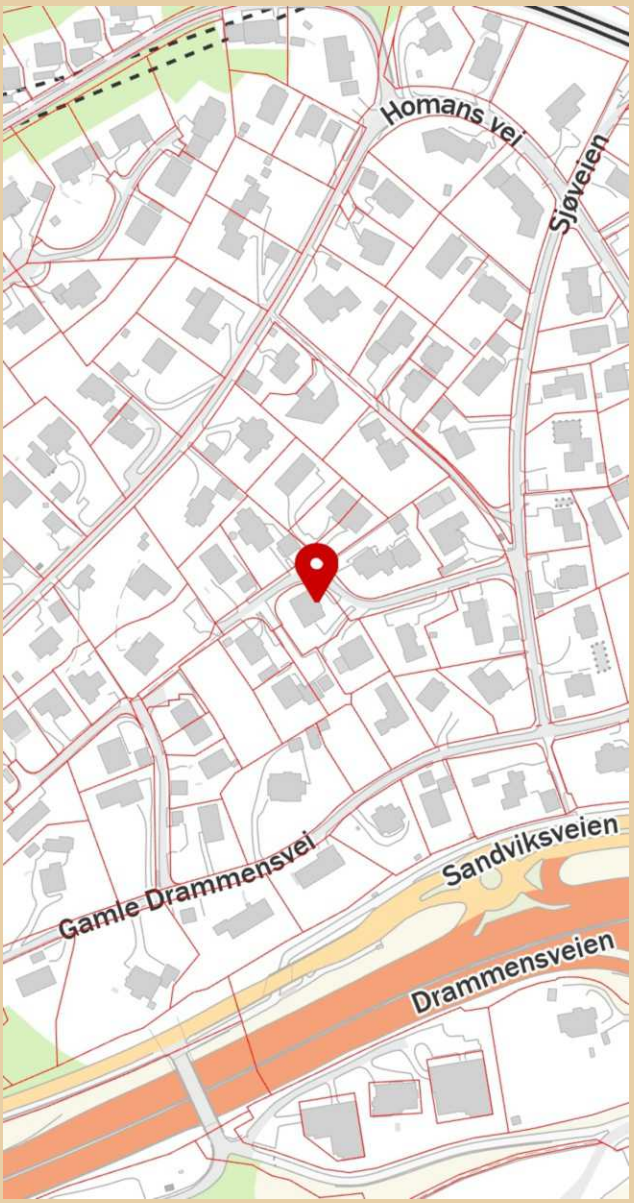
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

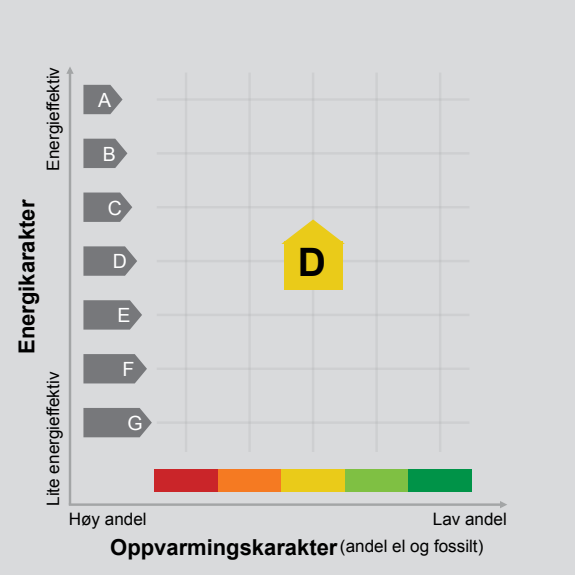
- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tomtestubben 8 |
| Postnummer | 1365 |
| Sted | BLOMMENHOLM |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 9 |
| Bruksnummer | 771 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 16175684 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-122827 |
| Dato | 20.05.2025 |




**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 28 529 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 28 529 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Tiltak utendørs**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1994 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 284 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## 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.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Berthe-Lise Harboe 7250143
Vår referanse: 3710768/26038701
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 10

Dato
26.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4500 | 100 | 10.2.1989 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 9 | 741 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/4500/100
Uthentet 2025-03-26 10:48


DAGBOKFØRT

10.FEB.89 004500

# E R K L Æ R I N G

29/12-88
292

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Underegnede eiere av gnr 9 bnr 741 (fellesareal) i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at gnr 9 bnr 769 (parsell 2), bnr 771 (parsell 4), bnr 770 (parsell 3), bnr 772 (parsell 8) og bnr 773 (parsell 9) har varig rett til å anlegge og ha sine vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen, samt varig rett til gang- og kjøreadkomst over eiendommen i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier, og med beliggenhet som vist på situasjonskart merket ark.nr. 523.1 9/741 bilag 17 oppbevart i reguleringsvesenets arkiv, herunder rett til å utbedre frisikt i avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Gnr 9 bnr 770 (parsell 3), bnr 772 (parsell 8) og bnr 773 (parsell 9) har videre varig rett til en garasjeplass og en parkeringsplass samt snuplass etter gjeldende retningslinjer på eiendommen som vist på samme kart.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum.

Bærum, den 28. desember 1988

Elsie S. Selmer Høge  Inger Lise Fari  Hans Jørgen Selmer

Elsie S. Selmer Høge  I. L. Fari  H. J. Selmer.

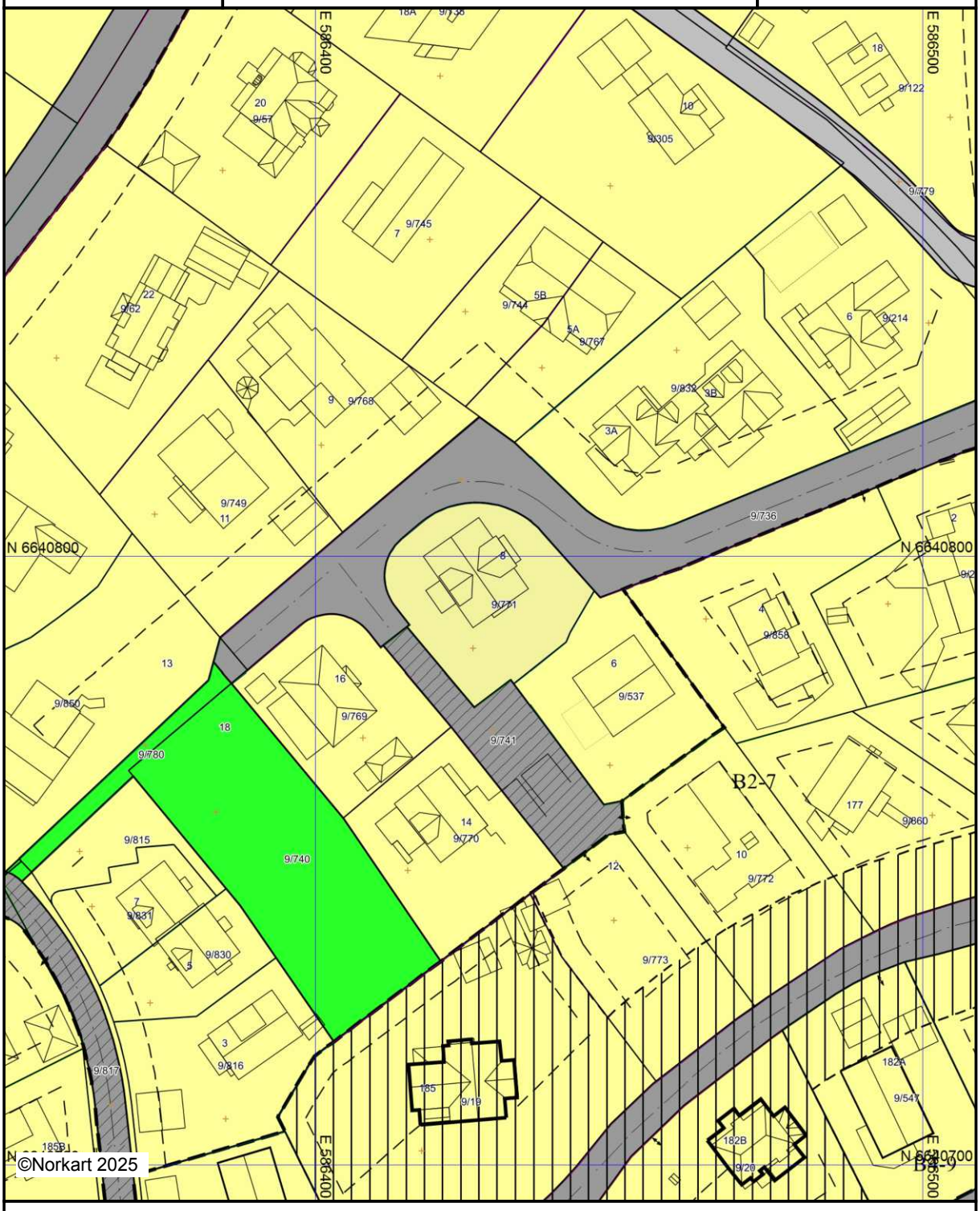
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 9/771
Adresse: Tomtestubben 8
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

*Andre planobjekter*

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Anlegg for lek

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*

- Sikringsonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

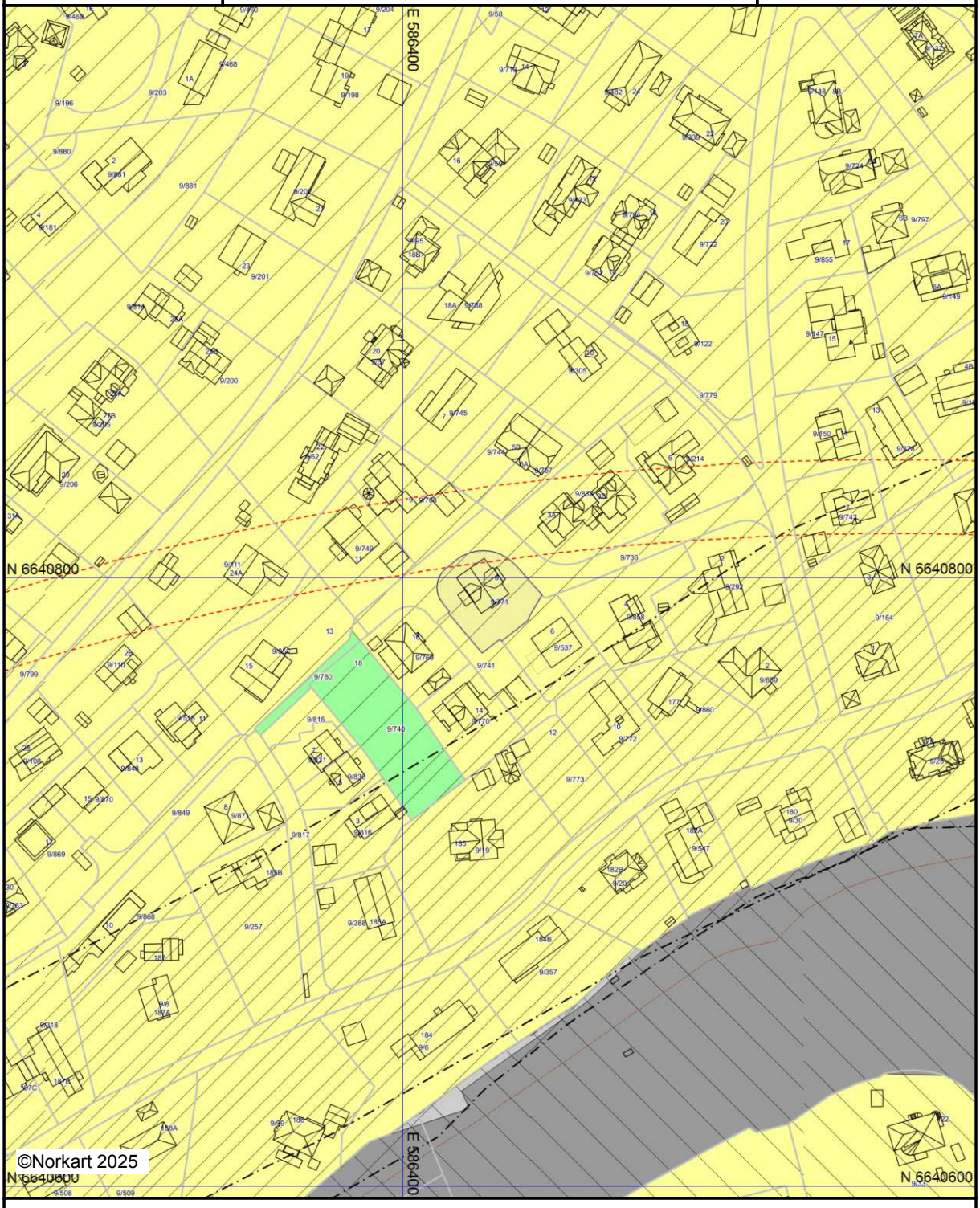
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 9/771
Adresse: Tomtestubben 8
Utskriftsdato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2000

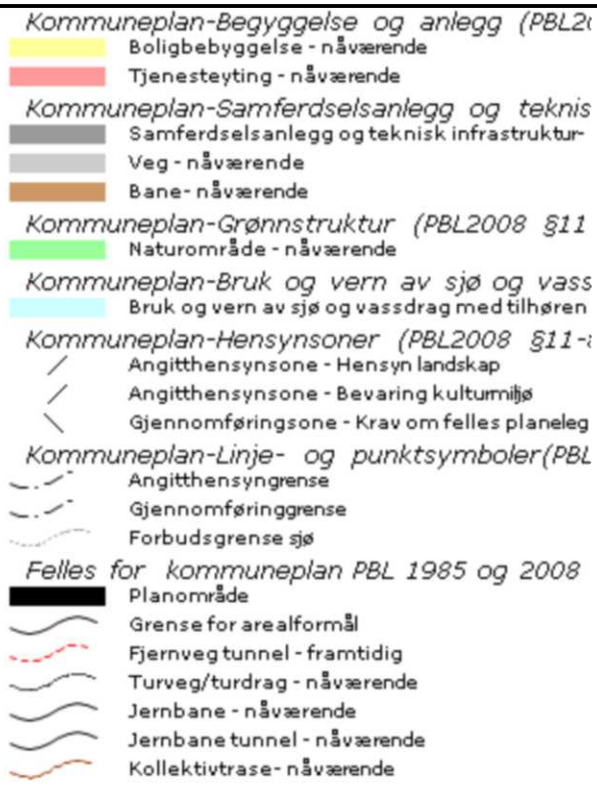
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



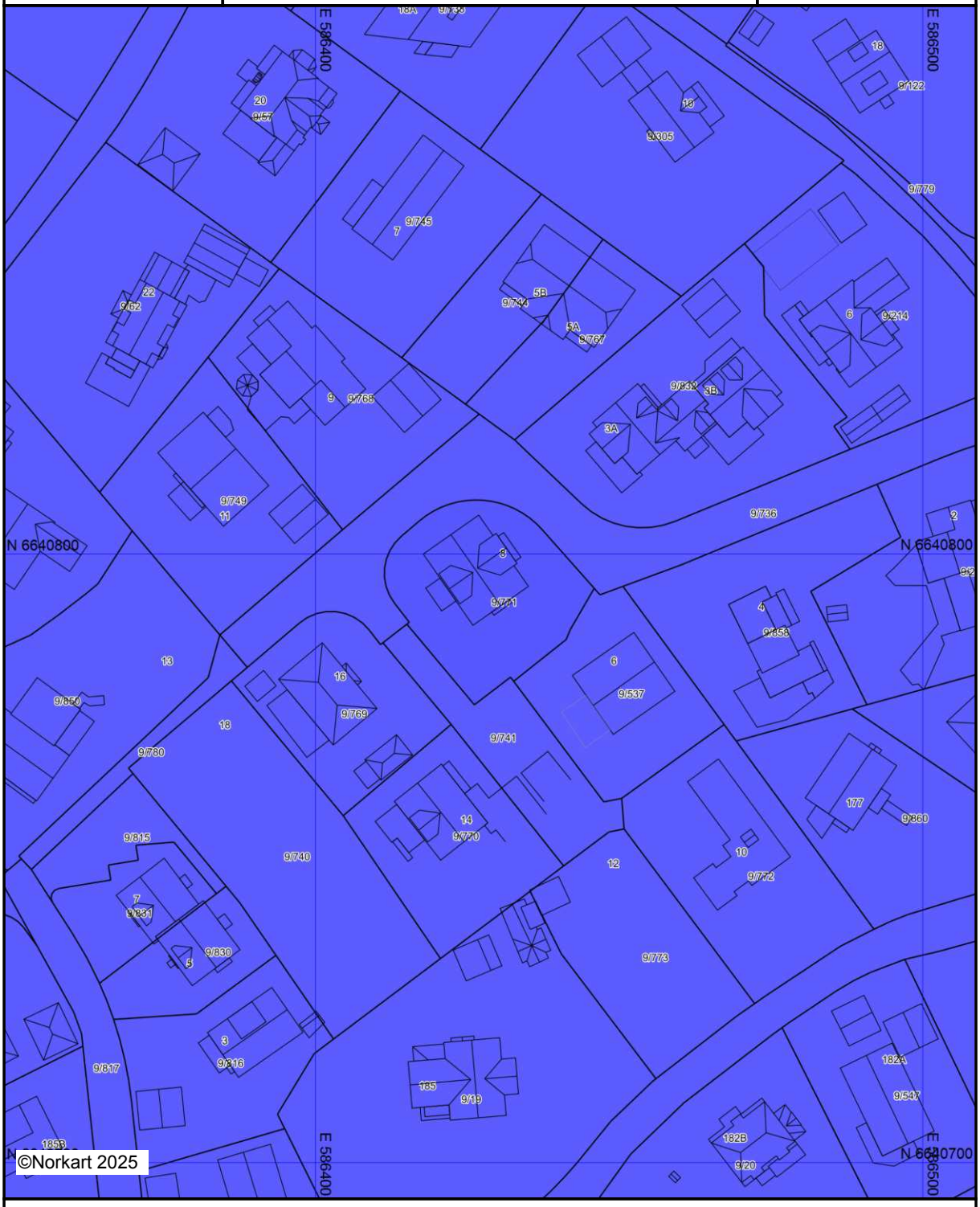
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/771
Adresse: Tomtestubben 8
Utskriftsdato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 771 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under 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** 734 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landskap<br>**KPHensynsonenavn** H550 |
| | **Delareal** 734 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1977010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977010) |
| **Navn** | HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.12.1982 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8845/1977010.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 734 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019) |
| **Navn** | FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep) |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Områderegulering |

ambita

# Vegstatuskart

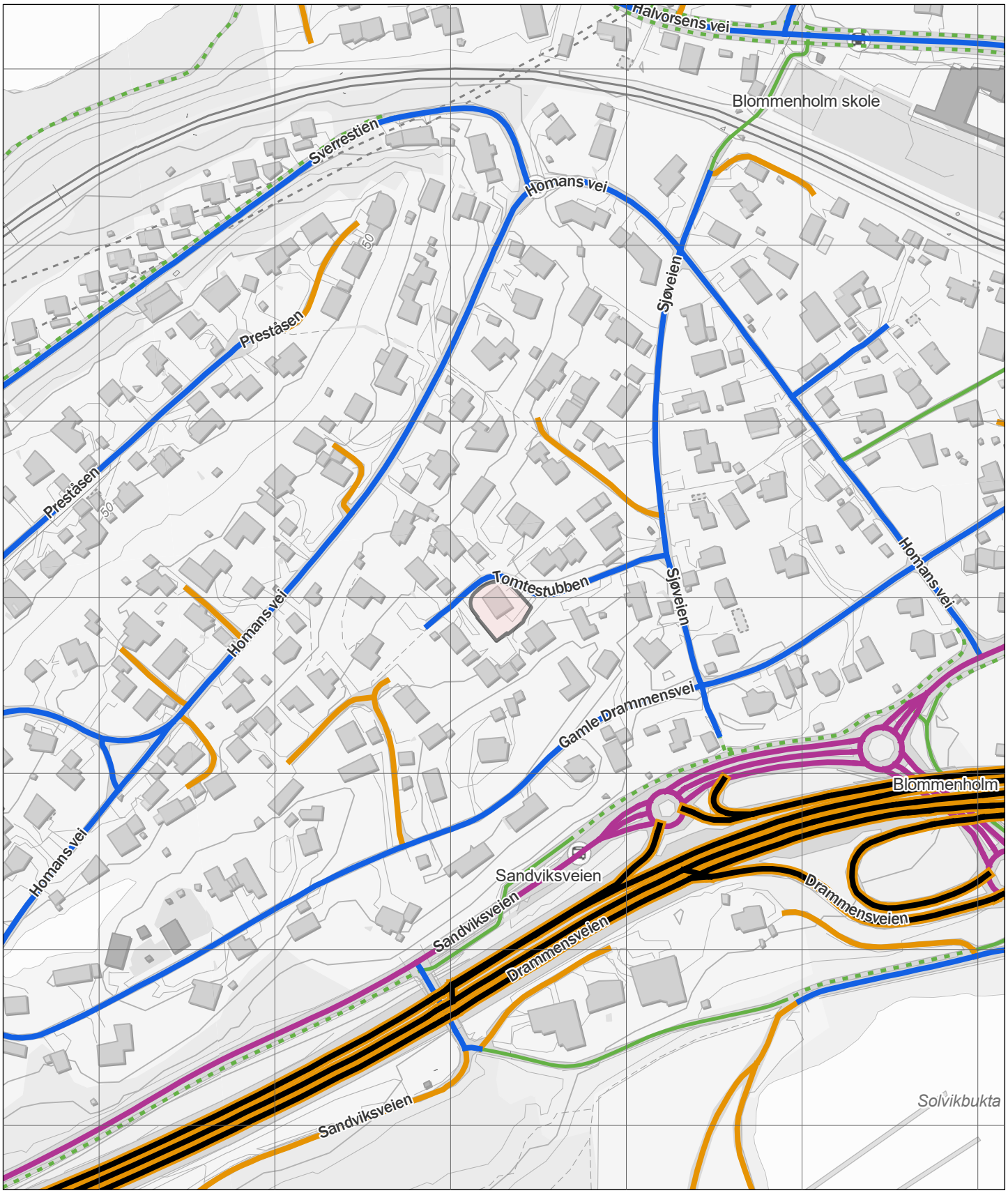
**Kommune:** Bærum

**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 9/771/0/0

**Adresse:** Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 24/03/2025




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

# VAledninger

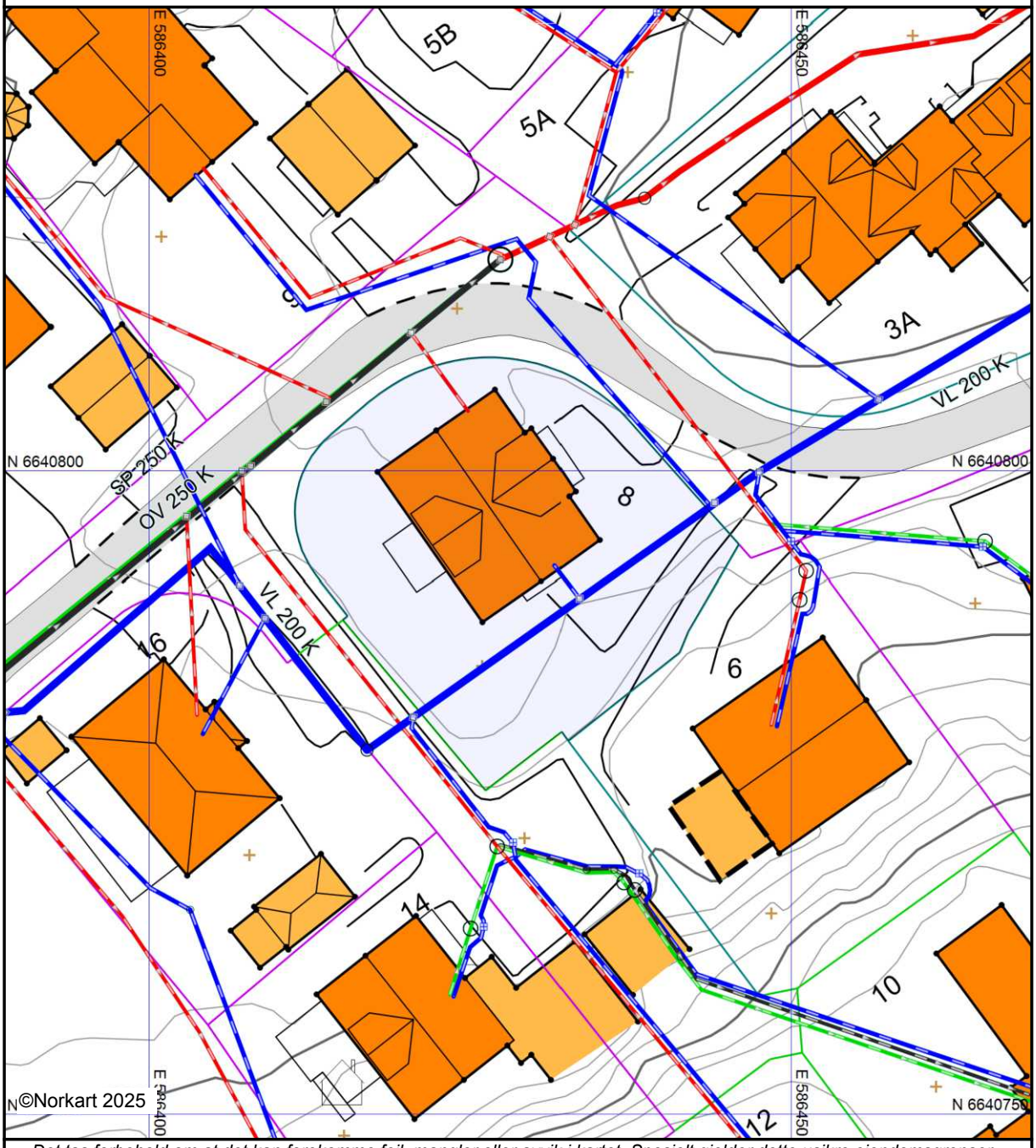
Eiendom: 9/771
Adresse: Tomtestubben 8
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 771 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **17836377** | 728 | 20.11.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 171 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# 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.** | 9 | **Bruksnr.** | 771 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

## 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 | 4 062,54 kr |
| Feiing | 339,00 kr |
| Renovasjon | 4 338,60 kr |
| Vann | 3 289,04 kr |
| **Sum** | **12 029,18 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Fradrag akonto vann 2024 | -110 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | -2 894,39 kr | -2 894,39 kr |
| Fradrag akonto avløp 2024 | -110 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | -3 574,97 kr | -3 574,97 kr |
| Forbruk vann 2024 | 171 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | 4 499,44 kr | 4 499,44 kr |
| Forbruk avløp 2024 | 171 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | 5 557,50 kr | 5 557,50 kr |
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 1 stk | 5 384,19 kr | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr | 897,38 kr |
| Forskudd vann 2025 | 171 m3 | 30,26 kr | 1/1 | 0 % | 5 174,89 kr | 862,48 kr |
| Forskudd avløp 2025 | 171 m3 | 35,26 kr | 1/1 | 0 % | 6 029,89 kr | 1 004,98 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 2 stk | 129,00 kr | 1/1 | 0 % | 258,00 kr | 43,00 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 1 stk | 263,00 kr | 1/1 | 0 % | 263,00 kr | 43,84 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Sum** | **20 697,55 kr** | **6 439,26 kr** |

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

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

*Alle beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 771 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

# Avtale 90306456 (Avgiftsadresse: Tomtestubben 8)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 6 enkel |
| **Slukkere** | 2 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | B | 28.02.2019 | 07.03.2022 | Utført | Utført |
| 1 etasje kjøkken | A | 28.02.2019 | 07.03.2022 | Utført | Utført |

## Registrerte avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|---|---|---|---|
| Røykløp | 1A. Sotluke for nær brennbart materiale, min. 30 cm avst. (Brennbart må beskyttes med ubrennbar plate e.l.) | | 22.12.2011 |
| Ildsted | 12D. Det er for dårlig tettet rundt røykrøret på innsiden/utsiden av pipen. (Anbef. ettermontering med "stuss".) | | 22.12.2011 |
| Røykløp | 12A Elementskorstein skal ha to sider tilgjenelig for ettersyn | | 03.03.2019 |

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 9/771 | | |
| **Utskriftsdato** | 24.03.2025 | **Antall datasett** | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

## Megleropplysninger

| Gnr: | **9** | Bnr: | **771** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 93/1084 | Enebolig m/hybellilighet | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

27020800098K0662935


# BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

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


TARØY, IDA OG ANDERS
TOMTESTUBBEN 8

1300 SANDVIKA

TARØY, IDA OG ANDERS

TOMTESTUBBEN 8
1300 SANDVIKA

GREGERSEN, HARALD

HELLEBERGVEIEN 5
3960 STATHELLE

## *FERDIGATTEST*

Jnr. 93-1084

Adresse: TOMTESTUBBEN 8

Gnr: 9 Bnr: 771

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.03.94

| | |
|---|---|
| Arbeidets art: | ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET |
| Byggherre: | TARØY, IDA OG ANDERS |
| Anmelder: | GILL & GREGERSEN, BYGG & EIENDOM A/S |
| Ansvarshavende: | TARØY, IDA OG ANDERS |
| Ansvarshavende: | GREGERSEN, HARALD |

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, 24. januar 1995
For plan- og bygningssjefen

Per Bekkevold

Per Bekkevold

Skatteetaten

Dato
24.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 9 Bnr 771 Fnr 0 Snr 0

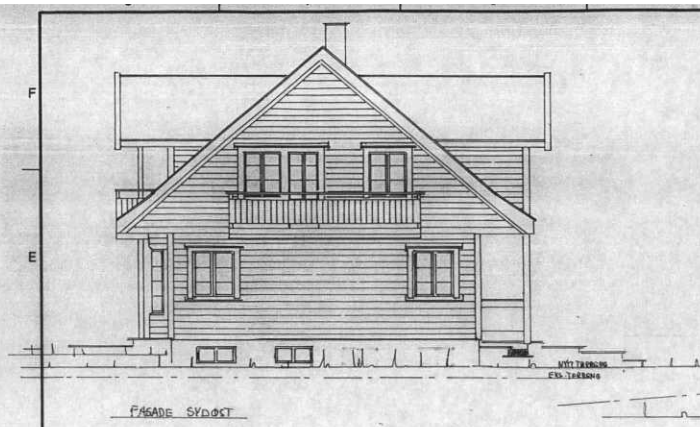
**Eiendommens adresse:**

Tomtestubben 8, 1365 BLOMMENHOLM

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 5 010 248 |
| Som sekundærbolig: | kr 13 586 069 |

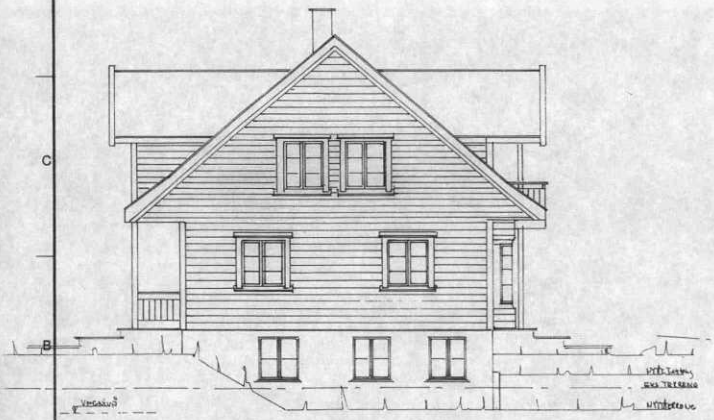
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



FASADE SYDØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 JUNI 1993
J.NR. 93-1084
BILAG 16

Grunnflate: 105 m²
Bruksareal: 250,5 m² (Hoved)
: 34 m² (Hybel)

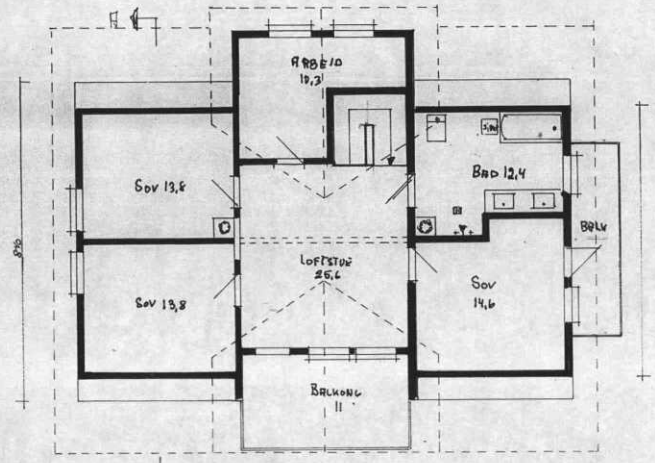
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 1/6-1993 | P.Hedlund | | 1:100 | FASADER |

IDA OG ANDERS THRØY
TOMTESTUBBEN G.nr 9 Bnr. 771
BÆRUM

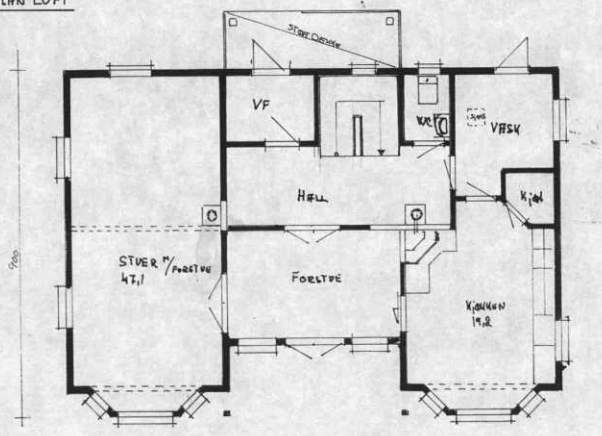
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

ENEBOLIG

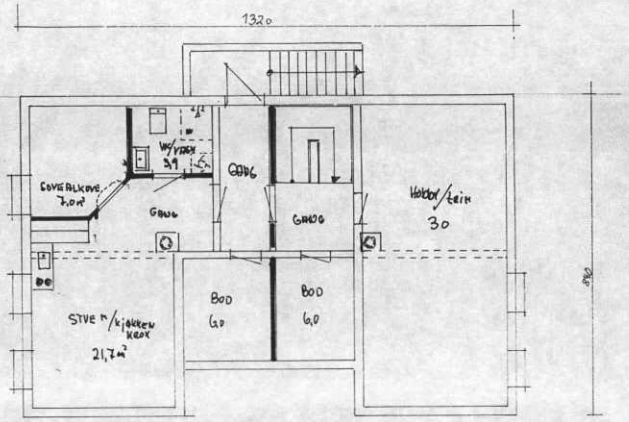
| Henvisning: | Beregning: |
|---|---|
| | |



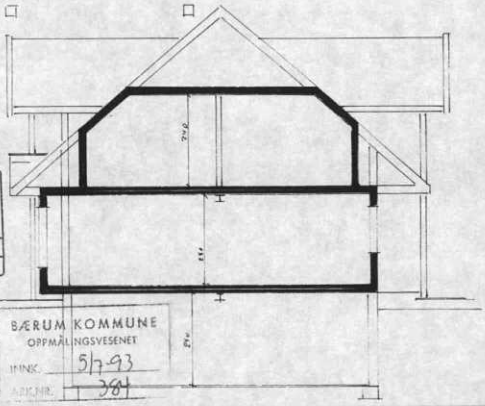

PLAN LOFT




PLAN 1 ETG




PLAN KJELLER



TYPISK SNITT

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 JUNI 1993
J.NR. 93-1084
BILAG 5

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 5/7-93
A.NR. 384

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 4/6-1993 | P. Halvorsen | | 1:100 | PLAN OG SNITT |

IDA OG ANDERS TRAAK
TOMTEGRODDEN GNR 9 BNR 771
BÆRUM

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

EKEBERG

| Henvisning: | Beregning: |
|---|---|
| | |

# 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:**
Tomtestubben 8, 1365 Blommenholm
Gnr. 9, Bnr. 771, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250143


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Fredrik Morris Michaelsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 988 26 388

**E-post:** fmm@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.

---