PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JUTERUDVEIEN 29

Vedlegg

RMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

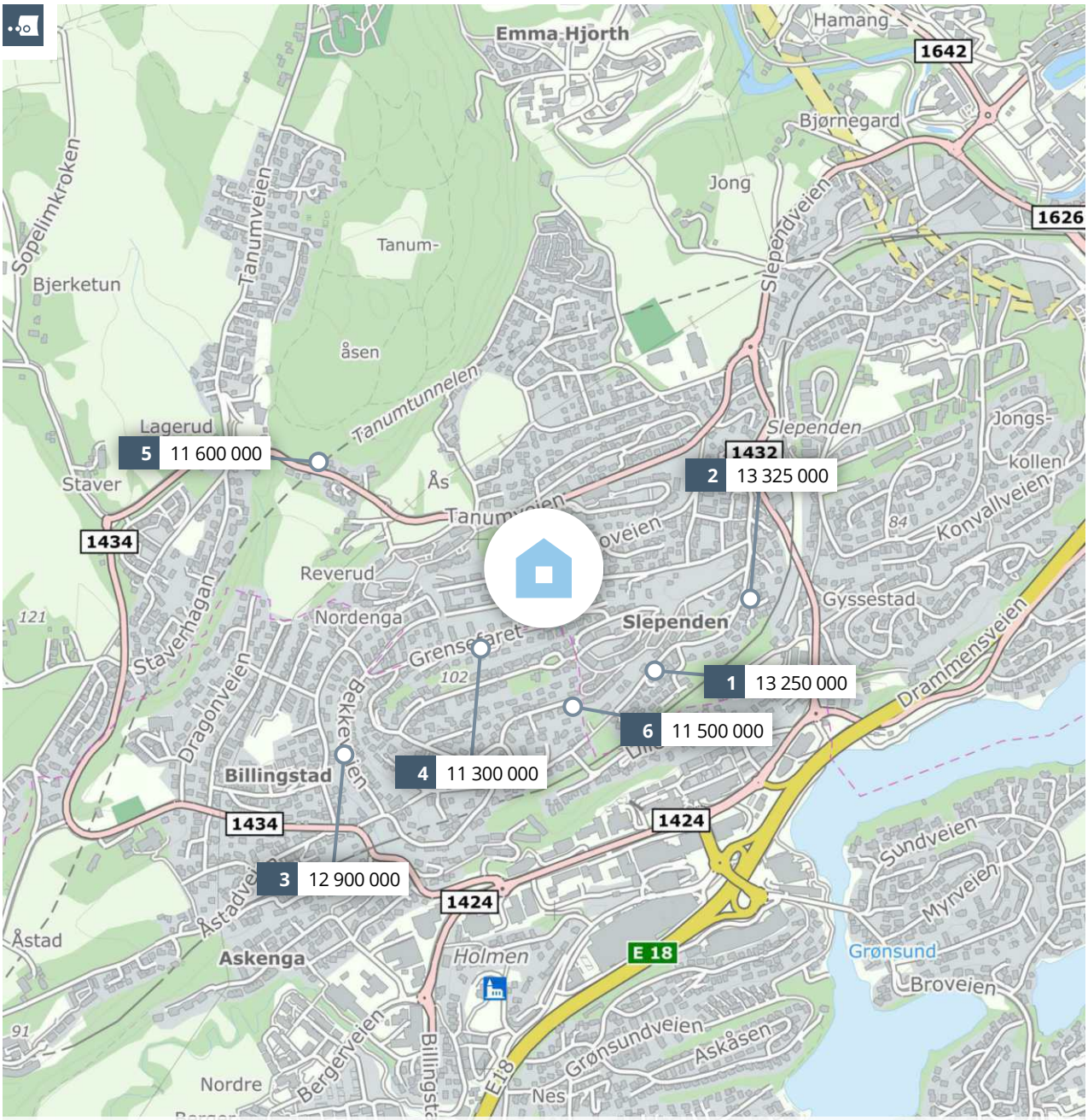
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JUTERUDVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.05.2025

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: Waqas Sharif.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 54 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Slependen-Tanum 12

Verdivurdert til

11 600 000

-	11 600 000	62 032
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 358 m²	
Byggeår					1912	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsløkkveien 36 A 215 m² 1986 723 m² 4 sov				07.11.2024	13 990 000	**13 250 000**	0	13 250 000	**61 628**
2	Åsløkkveien 20 A 222 m² 1988 521 m² 3 sov				07.04.2025	13 950 000	**13 325 000**	0	13 325 000	**60 023**
3	Bekkeveien 16 184 m² 1946 865 m² 4 sov				14.10.2022	12 900 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**70 109**
4	Grensefaret 26 157 m² 1964 1 096 m² 4 sov				08.06.2021	10 900 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**71 975**
5	Tanumveien 59 C 201 m² 1956 1 243 m² 3 sov				13.05.2025	11 500 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**57 711**
6	Billingstadåsen 2 B 173 m² 1962 939 m² 3 sov				22.06.2021	12 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**66 474**

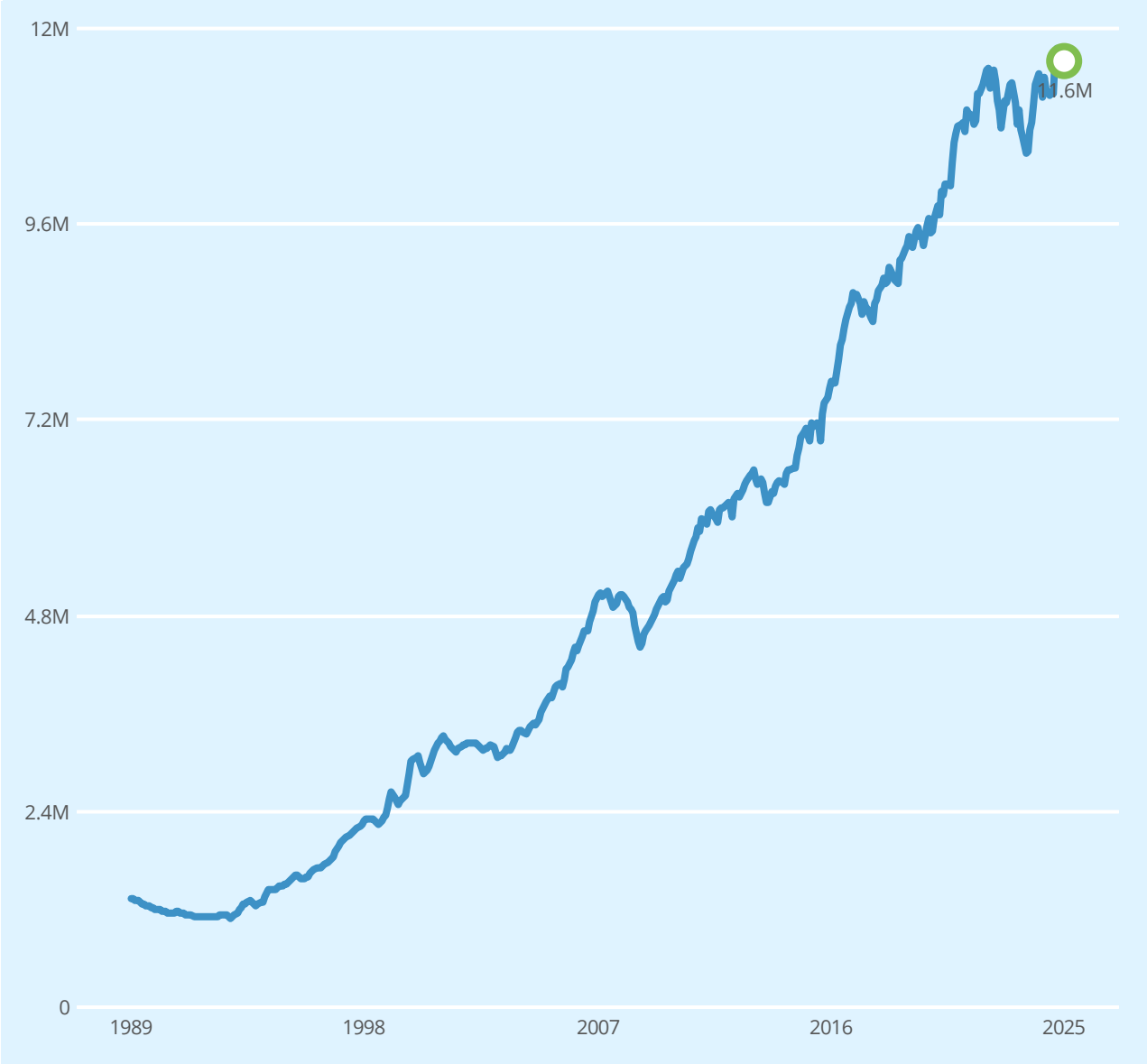
Boligen holder gjennomgående god standard, der 2.etg er pusset opp og 1.etg har behov for oppgradering.

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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.12.2018		19.12.2018	-	1 800 000	-	1 800 000	3
02.02.1990		02.02.1990	-	450 000	-	450 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt av familie-arvet

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1341 SLEPENDEN nå

5
eneboliger til salgs

15.4M
15.0M
14 456 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

39
dager

Eneboliger solgt i 1341 SLEPENDEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

14.3M
13.9M
13 395 000 Prisantydning i snitt
13.1M
13 045 000 Salgspris i snitt
12.7M
12.3M

Solgt i snitt i løpet av

141
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 717 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

62 032 Juterudveien 29 Totalpris 11 600 000

58 624 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN
BÆRUM kommune
gnr. 54, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1692 **Referansenummer:** ZE1318

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

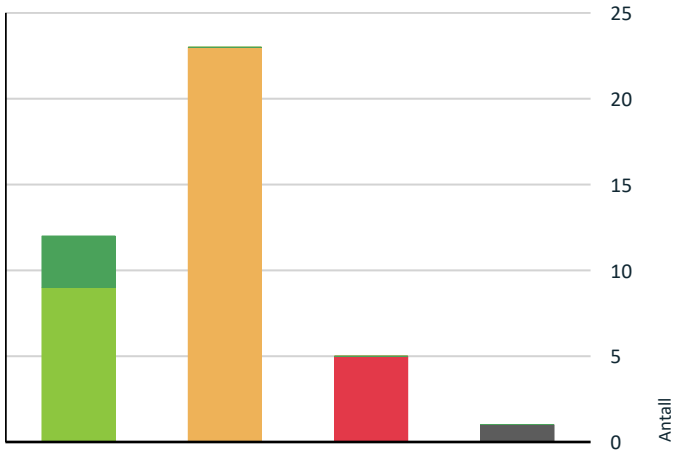
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er avvik i 2. etasje, hvor kommunen ikke har oppdaterte tegninger.

For å avklare om det er gjennomført tiltak som krever godkjenning, for eksempel bruksendringer eller inngrep i bærende konstruksjoner, anbefales det nærmere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

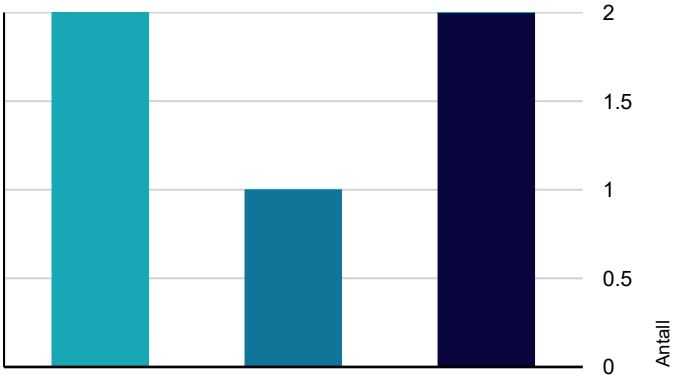
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller 3	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1912

Tilbygg / modernisering

1912	Ombygging	Eier opplyser: Boligen er bygget i 1912, og tilbygg mot nord ble etablert i 1937. Tilbygg mot syd ble etablert i 1952. I 1967 ble det bygget på mot øst, det ble etablert et nytt inngangsparti (innbygging av terasse) og hele huset ble panelt om og utvendig issolering av 2.etg. Store deler av 1.etg ble oppgradert på 90 -tallet. Og en større oppgradering av 2.etg har vært gjennomført i 2024/2025.
1980	Modernisering	Taket ble skiftet (med ny takstein/takrenner/pipehatter) på slutten av 80 tallet (og bord tak på den gamle delen av huset ble også skiftet ut).
1991	Modernisering	1.etg. Oppgradering av gulv, fjerning av koks, isolering av gulv og ny parkett i gang, stue og kjøkken 1.etg. Isolering av vegger og tak i stue.
2019	Modernisering	Oppgradert soverom 2.etg Eksisterende gulv ble revet, fjerning av koks, isolering av gulv, legging av nytt gulv, etterisolering av yttervegger, nytt panel i nytt tak og vegger.
2024	Modernisering	2024/2025 – Større oppgradering 2.etg Riving av 2 små sove rom, stue og bad/vaskerom/minikjøkken. Fjerning av koks/stubbloft i alle rom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over inngang mot kjeller er belagt med shingel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinkelen er for liten for denne typen tekking.
Det er registrert noen bobler og pløsing i tekkingen.
Det er også en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen bør påregnes skiftet.



TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Taket ble skiftet (med ny takstein/takrenner/pipehatter) på begynnelsen av 90-tallet.
Bordtak på den gamle delen av huset ble også skiftet ut, nye lekter/sløyfer og papp, fra ca. 2010. Takstein lagt tilbake, oplyser eier.

Taktekking over tak er inspisert fra takstige pga at den bygningssakskyndige finner det mest sikkerhetsmessig forsvarlig.

Hele taket, samt undertak er ikke befart i sin helhet, samt det er kun utført kontroll under takstein på et tilfeldig utvalgt sted. Dette medføre en risiko for at eventuelle skader, vesentlig slitasje eller feil ikke avdekkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket og taktekkingen fra 90-tallet.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mosen forkorter taksteinens levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.
Mosen bør fjernes regelmessig.



Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

I 2009 ble det utført en oppgradering flere takrenner/pipebslag etc, opplyser eier.

Konstruksjonene er befart fra bakkenivå og takstige.
Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skade, vesentlig slitasje eller feil ikke avdekkes før tilstrekkelige undersøkelser er gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstoppede takrenner gir dårlig avrenning, beslagene viser tegn på slitasje og rust, og det er mangelfull bortledning av vann fra enkelte taknedløp ved grunnmuren.

En takrenne er renset etter befaringen, opplyser eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
Det anbefales oppdatere/utbedre noen av beslagene og sikre riktig bortledning av vann fra nedløpene.
Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger fra i delen fra byggeåret har halvlaftede konstruksjoner, opplyser eier.
Resterende vegger i bindingsverk.

Veggene er kun inspisert fra bakkenivå, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de høyere delene av konstruksjonen uten stillas eller stige. Dette innebærer en risiko for at feil eller skader kan være til stede uten å bli oppdaget.

Alle mulige åpninger i kledningen for mus og gnagere er ikke kontrollert. Det anbefales det å inspisere boligen for å sikre god musetetthet.

Årstall: 1937 **Kilde:** Andre opplysninger: Veggene er utvendig kledd med panel fra 1967, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke lufting bak kledningen. Enkelte spiker er skutt for langt inn i kledningen. Det er svertesopp på noen overflater. Ventil eller rist mangler på ventil fra bad i 2. etasje. Enkelte panelbord er oppsprukne. Det er mangelfull tetting ved overgang mellom tak, vegg og takrenne på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må påregnes.
Det anbefales å se nærmere på lufting og evt vurdere å etablere dette om nødvendig.
Regelmessig vedlikehold og kontroll bør gjennomføres.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.
Adkomst til kaldtloft via loftluke i 2. etasje.
Kaldtloft med atkomst via utvendig luke i gavl ved tilbygg.

Takkonstruksjonen er utført som en delvis tett konstruksjon uten inspeksjonsmulighet utover fra innvendig side i 2. etasje eller utvendig fra stige.

Stedvis synlig luftespalte i gesims og gavl. Ellers ukjent lufting av konstruksjonen.

Stedvis lufting ved raft i tilbygg.

Loftene er kun inspisert fra loftsluken, da det er ikke er trygt å bevege seg på gulvet, og adkomsten inn på loftet er svært trang.

Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader eller vesentlig slitasje ikke avdekkes før ytterligere undersøkelser er gjennomført.

Begrenset mulighet for undersøkelser og kontroll av de høyere delene av konstruksjonen, da det er vanskelig å vurdere eventuelle råteskader i takutstikk fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avflasset maling ved noen takutstikk. Inspeksjonsluke/loftsluke er utett og bør utbedres. Det er registrert ekskrementer, etter antatt fra mus, på loftet. Det er noen fuktmerker i undertaket sett fra loftsluken. Stedvis avflasset overflatebehandling på utvendige materialer. Flere vepsebol er funnet på loftet over tilbygget. Luftingen av loftene er visuelt sett begrenset, da blant annet isolasjonen ligger helt opp mot undertaket, og det er kun ventiler i raft, noe som gir begrenser ventilerte loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig lufting kan føre til fuktskader over tid. Det anbefales å utbedre loftsluken for å hindre luftlekkasje.
Fjerne vepsebol og tette innganger for dyr og inntekter. Forbedring av luftingen på loftet bør vurderes. Avflasset maling og overflatebehandling bør behandles og nærmere undersøkelser anbefales.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdører med isolerglass. Blyglass i stuen.

En del vinduer av eldre dato.
Balkongdør i 2.etg fra 2008.
Verrandadør 1.etg fra 2010.
3 vinduer i 1.etg og 2 vinduer i 2 etg fra 2018.
Et vindu på et soverom i 2. etasje fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis mangelfull tetting av beslagene, som også sitter løst og er ikke festet tilfredsstillende. Flere eldre beslag har avflasset maling, og det er registrert flere eldre beslag. De eldre vinduene har avflasset maling og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tetting og løse beslag kan føre til vanninntrengning.
Det anbefales å sikre og feste beslagene, samt å male og reparere treverket på vinduene for å hindre ytterligere forfall.
Vedlikehold og utbedringer må påregnes.









TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren er eldre, og det er registrert tegn på elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdør har redusert isolasjonsevne. Døren fungerer tilfredsstillende.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ut fra stuen i 1. etasje på ca. 30 m².
Tre konstruksjon på grunnen med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en del skjevheter i markterrassen, noe som kan indikere dårlig fundamentering. Det er også vridde og oppsprukne bord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppretting bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom i 2. etasje på ca. 2 m².
Oppført i trekonstruksjon med tilfarergulv i tre.
Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran og fuktsikring på balkongen er eldre, og det er ikke mulig å besiktige disse da de ligger skjult under tregulvet. Det er også værslitt og oppsprukket treverk på overflatene.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Vedlikehold og utbedring av overflater må påregnes.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp i belagt med skifer ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp. Det er bom under flere skifer, samt avflasset og ødelagt puss og betong på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende håndløper kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det anbefales å montere håndløper.
Bom under skifer og skadet betong/puss kan føre til ytterligere forfall.
Det bør utbedres ved å fjerne og erstatte de skadde områdene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parket, fliser.
Overflater innvendige vegger med malte plater, tapet og panel.
Overflater innvendige himlinger med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom under de fleste fliser i entré i 1. etg.
Parkett i første etasje har en del slitasje, bruksmerker, hakk og sår. Det er også noe fuktskadet parkett under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom under flisene kan føre til at de løsner over tid. Det anbefales å utbedre ved å fjerne flisene, sjekke underlaget og legge flisene på nytt. Slitasje og fuktskader på parketten kan påvirke både estetikk og holdbarhet. Det anbefales å vurdere reparasjon eller utskifting forbedre gulvets utseende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

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

Avvik på 16 mm målt på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

2018: Etablering av ny peis – stue 1. etg
2021: Rennovering av pipeløp/nytt stålrør i pipe (faktura fra peishuset)

Det er forevist dokumentasjon på at det er foretatt tilsyn ved fyringsanlegget uten at det ble avdekket feil eller mangler. Dette ligger til grunn for at anlegget er vurdert til tilstandsgrad 1 i rapporten. Anlegget er derfor ikke videre vurdert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i betong og gråsteinsmur, opplyser eier.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventiler i ytterveggene, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Det er også punktvis avflassing og utfelling (saltutslag) av puss/maling på overflater.

Flere av veggene i kjelleren er nylig malt, noe som gjør det vanskelig å vurdere eventuelle tidligere fuktproblemer. Dette kan vise seg etter en stund i form av avflasset maling og puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i kjelleren.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller 3

Krypkjeller under deler av boligen mot syd/øst i første etasje.
Det er lufteventiler på vegg, men ingen ankomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.





TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med adkomst via kjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist saltutslag på veggene i krypkjelleren, og ventileringen er mangelfull.
Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktrelatert problematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner.



TG 2 Krypkjeller 2

Krypkjeller under deler av stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren. Organisk materiale er lagret mot grunnen, og det er ikke etablert sperre for adkomst av gnagere. Dette gir mulighet for gnagere å komme inn i boligen via krypkjelleren. Det er også begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken på grunn av lav takhøyde og lagrede materialer i kjelleren. Fuktigheten kan være høy i slike rom, noe som kan føre til skader i konstruksjonene over tid, for eksempel i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner.
Etablere sperrer for gnagere og fjerne lagrede materialer som hindrer inspeksjon.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran under slukets klemring.
Gulv med banemembran.
Vegger med påstrykningsmembran.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med veggmontert armatur og dusjgarnityr.
Vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat og underskap.
Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er unnlatt fordi badet er nylig renovert og dokumentasjon med underliggende produktdokumentasjon er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1.etg

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

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

Badet er fra 1991 og er bygget med metoder og materialer som ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring. For å oppnå tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader og lekkasjer, er det nødvendig å oppgradere våtrommet.

Det er registrert sprekker og løse fliser på gulvet. Membran er ikke synlig ved sluket eller ved rørgjennomføringer i gulvet, noe som gir usikkerhet om tettheten i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000







1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra soverom, mot dusjen.

Hulltaking og åpning av konstruksjonen mot våtrom er utført på ett sted som stikkprøve. Selv om det ikke ble avdekket avvik ved dette stedet, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør til badet i 2. etasje er utført som rør-i-rør-system fra 2025, med fordelerskap plassert utenfor baderommet. Øvrige vannrør i boligen er i kobber og ifølge eier hovedsakelig fra 1991, opplyser eier. Stoppekran er plassert i kjeller.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Undersøkelsen av vannledningssystemet er begrenset til synlige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber. Det er også påvist irr på enkelte vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.

Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder.

Implementer vedlikeholdsplaner og rutiner for å overvåke tilstanden til vannsystemet og forebygge potensielle skader.





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig i plast.
Det er registrert noe eldre avløpsrør i støpejern (soil) i skap i 2. etasje.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

I 2025 ble det lagt nye avløpsrør til badet i 2. etasje. I 1991 ble det etablert nytt kjøkken med nytt røropplegg for vann og avløp, og nytt bad i 1. etasje med nye vannrør ført til kjeller, eksisterende avløpsrør ble da gjenbrukt.

Undersøkelsen av avløpssystemet er begrenset til synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra 1991 og før dette.

Det er montert avløpsluftingsventil i kjeller. Slike ventiler har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig for å sikre funksjon og unngå luktproblemer.

Eldre soil i støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.
Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon, som typisk innebærer ventiler i vegger/vinduer med oppdrift gjennom ventiler på våtrom/kjøkken, er utilstrekkelig for å møte dagens standarder for energieffektivitet og behovet for ventilasjon.

Moderne bruk av boliger med høyere innetemperaturer, hyppig dusjing, tørking av klær innendørs, osv., krever mer effektiv luftutveksling for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

Det er ingen ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vurder å oppgradere til et moderne ventilasjonssystem som kan tilpasses de nåværende bruksbehovene og energikravene.

Konsulter med ventilasjonseksperter for å velge riktig ventilasjonssystem som kan optimalisere energieffektiviteten og luftkvaliteten i boligen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i kjeller.
Utslagsvask i stål med vegghengt armatur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral - 2

Varmepumpe 2.etg

Installatør: Nordisk Varme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe 1.etg.

Utskifting av eksisterende varmepumpe.
Installatør: Nordisk Varme

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plasser i kjelleren.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert 2. etasje.

Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget 14.11.2023, og avvik ble da utbedret. Det er etter dette utført ytterligere arbeider på anlegget, og det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon på disse arbeidene. Dokumentasjon er forevist.

Det elektriske anlegget er oppgradert gjennom årene, og eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på alle utførte arbeider.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2002 - Reprasjon overbelasningsvern – Elektro Term AS - 2004 - Ombygging/rehabiliting av elektrisk anlegg – Brødrene Kolstad Installasjon.2006-Elsjekk Bravida-2008. Div el. arbeider-Brødrene Kolstad AS.2010 - Ny varmepumpe 1.etg – Jensen Elektriske- Div el. arbeider – Brød. Kolstad Installasjon AS. 2021 - Etablert mini kjøkken 2.etg(revet i 2024/ifbm oppussing av 2.etg) - Lefdal Installasjon.2024/2025- Oppgradering 2.etg: Nyttbad/vaskerom, varmekabler, nye kurser og belysning. G4 Electro I forhold til når sist anlegget ble totalt oppgradert, ble anlegget ombygget/rehabilitert i 2004 (Brødrene Kolstad Installasjon) og endel ombygging ble også gjort ifbm. Oppgradering av 2.etg i 2024/2025. (G4 Electro).
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2002 - Reprasjon overbelasningsvern – Elektro Term AS - 2004 - Ombygging/rehabiliting av elektrisk anlegg – Brødrene Kolstad Installasjon.2006-Elsjekk Bravida-2008. Div el. arbeider-Brødrene Kolstad AS.2010 - Ny varmepumpe 1.etg – Jensen Elektriske- Div el. arbeider – Brød. Kolstad Installasjon AS. 2021 - Etablert mini kjøkken 2.etg(revet i 2024/ifbm oppussing av 2.etg) - Lefdal Installasjon.2024/2025- Oppgradering 2.etg: Nyttbad/vaskerom, varmekabler, nye kurser og belysning. G4 Electro
4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Se tidligere svar/tilsynsrapport 14.11 (varmegang i støpsel til varmtvannsbereder) – Feil er utbedret.

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

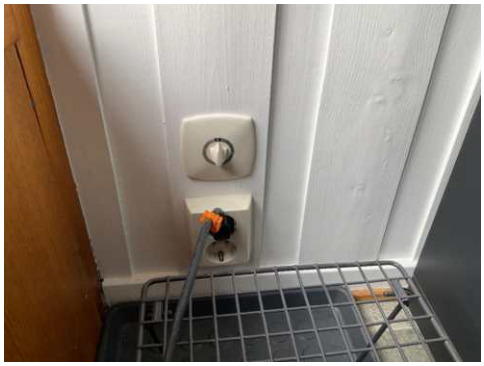
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret og/eller av eldre alder.
    Dette kan innebære at enkelte komponenter ikke er i samsvar med dagens elektriske standarder og forskrifter.
    Eldre elektriske anlegg kan være mer utsatt for feil og sikkerhetsrisiko, ettersom de ofte ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet.

    Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget 14.11.2023, og avvik ble da utbedret. Det er etter dette utført ytterligere arbeider på anlegget, og det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon på disse arbeidene. Dokumentasjon er forevist.

    Det elektriske anlegget er oppgradert gjennom årene, og eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på alle utførte arbeider.

    Likevel er det registrert enkelte eldre elektriske installasjoner, og dette er bakgrunnen for at det gis tilstandsgrad 2. Det anbefales en fullstendig gjennomgang av anlegget av registrert elektroinstallatør.







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.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell, opplyser eier.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dagens dreneringssystem må anses som utgått på dato og uten funksjon etter moderne krav. Systemer fra denne tiden består ofte av stein- eller leirfylte grøfter uten rør, og gir begrenset eller ingen effektiv avledning av overflate- og grunnvann. Det er ikke dokumentert nyere drenering, og det må derfor påregnes høy risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger.

Kjeller bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket. Fuktmerker/tegn på utilsiktet fuktighet er synlig i på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig grunnmur i gråsteinsmur, opplyser eier.
Ellers grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i grunnmuren under vinduet utenfor krypkjelleren. Det er også noe avflasset puss både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden og utbedre puss og overflate der det er nødvendig.





TG 0 Terrengforhold

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

Opparbeidet tomt.

Fall forhold under terrassen er ikke mulig å vurdere.

TG 2 Oljetank

Oljetank i stål fra sluten av 70-tallet, opplyser eier.
Innstøpt tank med inspeksjonsluke via krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

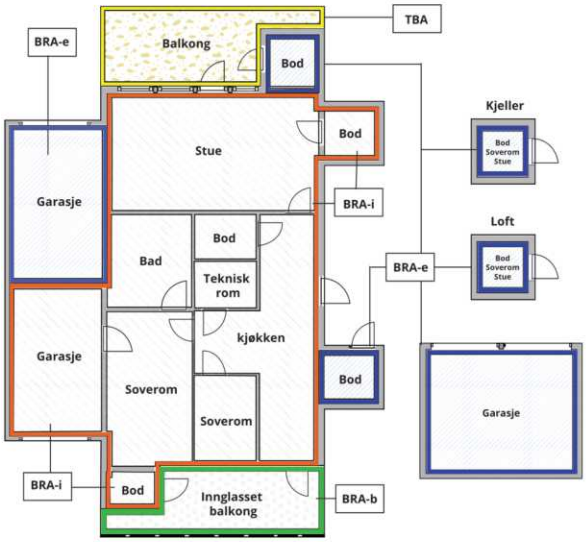
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77			77	2
1. etasje	110			110	30
Kjeller		30		30	
1. etasje		8		8	
SUM	**187**	**38**			**32**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, 2 Soverom, Bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Stue		
Kjeller		2 stk boder	
1. etasje		Bod med utvendig adkomt	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 2,15 meter.
Takhøyde i stuen i 1. etasje er ca. 2,37 meter.
Takhøyde i stuen 2. etasje er ca. 2,38 meter. (Varierende takhøyde grunnet skråhimling).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av skråvegger og vinkler er det økte toleranser for arealangivelsene i 2. etasje. Dette kan føre til avvik om boligenes faktiske størrelse, noe som kan påvirke verdianslag. Det anbefales å utføre en 3D-skanning av leiligheten for å kunne fastslå arealet med større nøyaktighet. Engasjer en profesjonell med riktig utstyr og kompetanse til å gjennomføre en 3D-skanning og gi en nøyaktig arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er avvik i 2. etasje, hvor kommunen ikke har oppdaterte tegninger.

For å avklare om det er gjennomført tiltak som krever godkjenning, for eksempel bruksendringer eller inngrep i bærende konstruksjoner, anbefales det nærmere undersøkelser.

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: 2024/2025: Større oppgradering 2.etg. Riving av 2 små sove rom, stue og bad/vaskerom/minikjøkken. Fjerning av koks/stubbloft i alle rom. Etablert nytt kombinert bad og vaskerom, nytt avløp/nye sluk og nye vannrør, nye kurser, varmekabler og belysning. Etterisollering alle yttervegger på bad, stue og nytt soverom. Nytt gulv og gipsing av vegger, nye kurser til stikk kontakter 2.etg og belysning. Skiftet ut 2 stk gamle vinduer på bad/vaske
erom. Etablert meknisk uttrekk/utluftig bad/vaskerom. Oppgradering av gjesterom/kontor 1.etg Isoleret gulv og yttervegger, nytt gulv og gips vegger. Etablering av ny lufteventil og nye
stikkkontakter og belysning. Malt opp stue, kjøkken og gang 1.etg.

Enrepretør: TS handverk AS
Elektriker: G4 Electro
Rørlegger: Rørkompaniet AS

Det foreligger bekreftelse fra håndverkerne som ble brukt.

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	187	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	54	3		0	1358.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Juterudveien 29

Hjemmelshaver
Løken Harald

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 800 000	2018	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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/ZE1318

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.
7250198

Selger 1 navn
Harald Løken

Gateadresse
Juterudveien 29

Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 3848885

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250198

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eldre bad fra 90-tallet i 1.etg har noen løse fliser som kom av en vannskade etter dusing rett på vegg. I 2021 oppsto en kortvarig og begrenset drypp lekkasje fra dusjkoblingen på badet i 2. etasje, som dryppet ned til stuen i 1.etg. Lekkasjen ble raskt stoppet. Senere kamerainspeksjon og visuell kontroll (ref. rapport fra Desintrygg) avdekket ingen tegn til fukt, råte eller skade i konstruksjonen. Badet ble i 2024 fullstendig revet og bygget opp på nytt, uten funn av noen bygningsmessige skader.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1991-1.etg - Nytt flislagt bad med varmekabler, nye vann rør ned til kjeller. (gjenbruk av eksisterende avløp), nytt sluk.Rørlegger: Holtemann rør as. 2025 - Revet gammelt bad 2.etg, etablert nytt bad/vaskerom 2.etg . nytt avløp/nye sluk og nye vannrør, nye kurser,varmekabler og belysning. Etterisollering alle yttervegger på bad. Skiftet ut 2 stk gamle vinduer på baderom. Etablertmeknisk uttrekk/utluftig. Rørlegger: Rørkompaniet AS, Enrepretør: TS handverk AS,, Elektriker: G4 Electro

Arbeid utført av: Rørkompaniet AS, Holtemann rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1991-1.etg - Nytt flislagt bad med varmekabler, nye vann rør ned til kjeller. (gjenbruk av eksisterende avløp), nytt sluk.Rørlegger: Holtemann rør as. 2025 - Nytt bad/vaskerom 2.etg. nytt avløp/nye sluk og nye vannrør, nye kurser,varmekabler og belysning. Etterisollering alle yttervegger på bad. Skiftet ut 2 stk gamle vinduer på baderom. Etablertmeknisk uttrekk/utluftig. Rørlegger: Rørkompaniet AS, Enrepretør: TS handverk AS,, Elektriker: G4 Electro

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe salt utslag på kjeller vegg, antas å komme fra takrenne/nedløp som ikke var drenert godt nok. Montert stuss på nedløp for å lede vann vekk fra grunnmur. Utførende entreprenør: TS Handverk AS. Noe saltutslag på pipe i kjeller, usikkert om det er en ny eller eldre skade.

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

Beskrivelse: Etter tilsyn 2020/2021 fikk vi pålegg om å rehabilitere pipe løp pga alder. Dette ble utbedret sent i 2021. Rehabilitering av pipe løp med stålrør gjennomført av Peishuset AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnmuren er av eldre dato og har noen mindre sprekker enkelte steder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i kjøkkenskap i 2018 - etter skumming rundt vannrør har vi ikke hatt problemer med mus.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250198

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	2002 Reprasjon overbelasningsvern – Elektro Term AS 2004 Ombygging/rehabiliting av elektrisk anlegg – Brødrene Kolstad Installasjon 2006 Elsjekk Bravida 2008 Diverse elektriske arbeider Samsvarerklæring Elektriker: Brødrene Kolstad AS 2010 Etablering av varmepumpe 1.etg – Jensen Elektriske Diverse elektriske arbeider – Brød. Kolstad Installasjon AS 2018 - Utskifting av vinduer 2020 - Skiftet ut varmepumpe 1.etg Utskifting av eksisterende varmepumpe Installatør: Nordisk Varme 2022 - Etablert ny varmepumpe 2.etg Installatør: Nordisk Varme 2021 - Etablert mini kjøkken 2.etg - Etablert mini kjøkken 2.etg (dette ble revet i 2024/ifbm oppussing av 2.etg) Elektriker: Lefdal Installasjon 2024/2025 – Større oppgradering 2.etg Riving av 2 små sove rom, stue og bad/vaskerom/minikjøkken. Fjerning av koks/stubbloft i alle rom. Etablert nytt kombinert bad og vaskerom, nytt avløp/nye sluk og nye vannrør, nye kurser, varmekabler og belysning. Etterisollering alle yttervegger på bad, stue og nytt soverom. Nytt gulv og gipsing av vegger, nye kurser til stikk kontakter 2.etg og belysning. Skiftet ut 2 stk gamle vinduer på bad/vaske erom. Etablert meknisk uttrekk/utluftig bad/vaskerom. Oppgradering av gjesterom/kontor 1.etg Isoleret gulv og yttervegger, nytt gulv og gips vegger. Etablering av ny lufteventil og nye stikkkontakter og belysning. Elektriker: G4 Electro
Arbeid utført av	Elektro Term AS, Brødrene Kolstad Installasjon., Jensen Elektriske, Lefdal Installasjon,G4 Electro

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	Eltilsyn/ Kontroll av elektriske anlegg utført den 14.11.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS. Registrerte avvik: Kjøkken 1. Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder pn til lampe Vaskerom 2. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22. Kommentar: Gjelder støpsel til varmtvannsbereder. Avvik utbedret av Brødrene Kolstad Installasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket ble skiftet (med ny takstein/takrenner/pipehatter) på begynnelsen av 90-tallet. Bordtak på den gamle delen av huset ble også skiftet ut, nyelekter/sløyfer og papp, fra ca. 2010. Takstein lagt tilbake/gjenbrukt.
Arbeid utført av	Sandvika Blikkenslagerforretning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Sov 1.etg 1 middel: <30 Finstue 1.etg middel: 64 Sov 2.etg middel:47.

Document reference: 7250198

21.1 Radonmåling

År	2017
Verdi	64

Filer

Radonmålinger 2017.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifbm. kortvarig og begrenset drypp lekkasje i 2021 gjennomførte Desintrygg en kamera inspeksjon og målinger med konklusjonen inkgen funn av noen bygningsmessige skader. Se mer detaljer under punktet feil og skader.

Filer

Desintrygg - Befaring - Juterudveien 29 - 2024.pdf

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: 7250198

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: 7250198

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Løken	9e13196017b3332201a3789 103f819be9cdbc339	09.05.2025 13:57:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250198

- 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

eurofins

RAPPORT 252325-01

utført av akkreditert laboratorie
REPORT issued by an Accredited Laboratory

SWEDAC ACKREDITERING
Ackred. nr. 10243
Provning
ISO/IEC 17025

Radonmåling med sporfilm

-

Måleplass

Harald Løken
Juterudveien 29
1341 Slependen
Norway

Kopimottakere

-

Mottatt : 2019-03-25 Etsingsnummer: 190325-4 Beregnet: 2019-04-03 16:12:09

Boligdata

Gårdsnummer:	-	Bolignummer:	-
Leilighetsnummer:	-	Blåbetong inngår :	NEI
Boligtype:	Enebolig	Besøkt av profesjonelle:	Ingen besøk er utført
Fundamenttype:	Kjeller	Byggeår:	1912
Husholdningsvann:	Kommunalt Vann	Ombyggingsår:	1990
Ventilasjon:	Passiv avtrekk / ventil	Etasje:	2

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelse	Etasje	Bq/m³	Startdato	Sluttdato	middel	Anm.
8255506	Sov 1.etg	1	<30	2019-01-16 19:25	2019-03-17 22:56	<30	-
8255558	Finstue 1.etg	1	86 ± 10	2019-01-16 19:25	2019-03-17 22:56	64	-
8255578	Sov 2.etg	2	62 ± 10	2019-01-16 19:25	2019-03-17 22:56	47	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:
Godkjent: 2019-04-03 18:39:15

Marit Bertheussen
Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
Rapporten er passord-signert i datasystemet
Henvendelser: Eurofins Radonlab AS
Pb. 24 Blindern
0313 Oslo
tlf. +47 21960350, e-post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

Måleprotokollen er fullført av :
Harald Løken

.....
Boliginnehaver
Se baksiden: "UNDERSKRIFT AV MÅLERAPPORTEN"

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorie har gitt skriftlig godkjenning.

Radon

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennomtrengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten.

Lufttrykket inne er ofte noe lavere enn trykket ute og radon suges inn fra grunn gjennom sprekker og andre utettheter i gulv. Radon blir et helseproblem når gassen samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. I Norge er radon i inneluft medvirkende årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon med sporfilm

Svært mange arbeidsplasser har mekanisk balansert ventilasjon som påvirker radonnivåer i bygget. Måling av radon i slike bygg gjøres i 2 trinn (faser). Først foretas langtidsmåling med sporfilm. Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess forstørres og telles. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. Sporfilm måling skal foregå over minimum to måneder.

Måleresultat og årsmiddelverdi

På den andre siden av dette arket er det listet opp måleresultater fra sporfilmmåling. For hvert måleresultat er det oppgitt en usikkerhet i Bq/m^3. En oppgitt verdi på f. eks. 200 Bq/ m^3 og usikkerhet på 30 Bq/m^3 betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/ m^3, men med 200 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: grunnforhold, ventilering, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft skaper større undertrykk i bygningene, som igjen bidrar til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med årstiden målingen ble gjennomført.

Tiltaksgrenser og krav i regelverket

Generelle anbefalinger og krav

Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet bør alle boliger og andre bygninger med oppholdsrom ha så lave radonnivåer som mulig. For skolebygninger, barnehagebygninger og utleieboliger stiller strålevernforskriften (§ 6) krav til tiltaks- og grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3.
- Grenseverdi på 200 Bq/m^3 som ikke skal overskrides.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at de samme tiltaks- og grenseverdiene blir fulgt for alle typer bygg med oppholdsrom. For bolig hvor boligeier selv bor er ovennevnte grenseverdier en anbefaling.

For arbeidsplasser har arbeidsgiver ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver må kartlegge farer og problemer i virksomheten, vurdere risikoen og ved behov utarbeide og iverksette tiltak for å redusere risikoen (www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon/ , 2019, Arbeidstilsynet).

Arbeidsmiljølovgivningen har ingen forskriftsfestede tiltaks- og grenseverdier for radon på arbeidsplasser eller i arbeidslokaler, men arbeidsgiver må verne arbeidstakere mot stråling generelt:

- Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakere som kan eksponeres for radon, får en fullgod helseovervåkning.
- Lokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser får tilfredsstillende beskyttelse mot stråling.
- Arbeidsgiver skal sikre at all eksponering for ioniserende stråling skal holdes så lav som mulig.

For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig med hensyn til radon, kan arbeidsgiver bruke de tiltaks- og grenseverdiene som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler (se ovenfor). For arbeidsplasser er det imidlertid viktig at radonnivåene ligger under tiltaksgrensen i vanlig brukstid og eventuelt i den tiden utenfor normal brukstid når personer oppholder seg i lokalene.

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 54/3
Adresse: Juterudveien 29
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

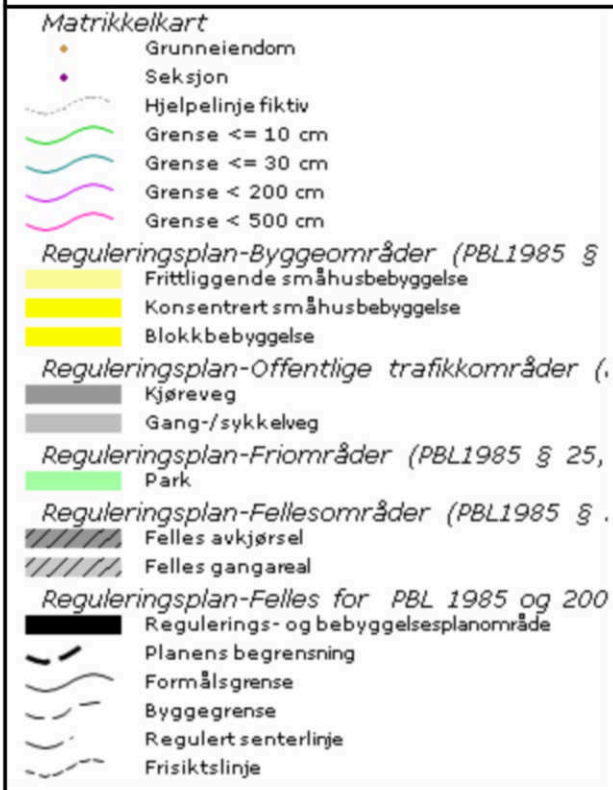
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



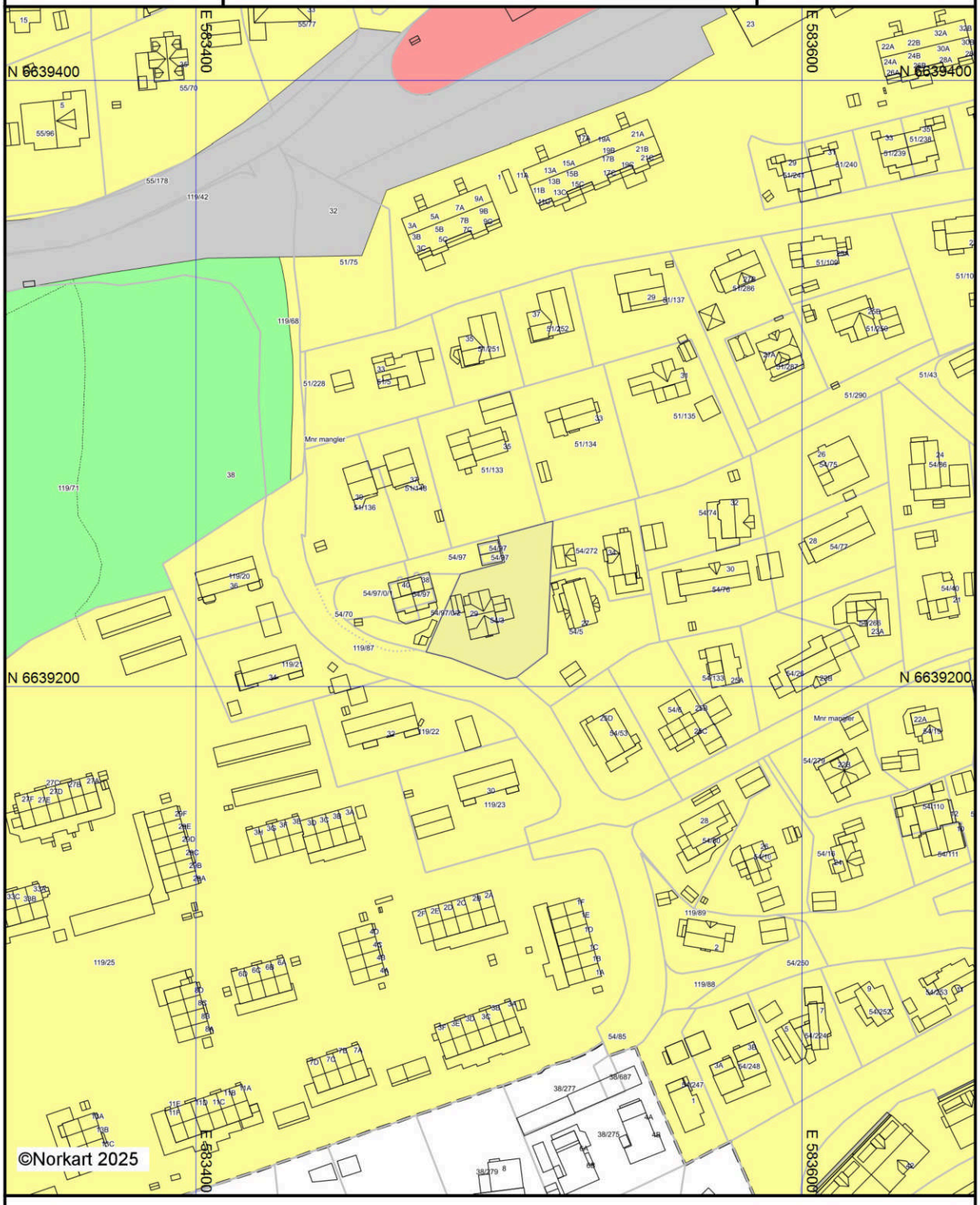
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/3
Adresse: Juterudveien 29
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/3
Adresse: Juterudveien 29
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 358 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979024)
Navn	HILTONÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8887/1979024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.06.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HILTONÅSEN.

1. Fellesbestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. I byggeperioden bør vegetasjonen skjermes f. eks. med innhegning.

2. Formål.

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger samt
- for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområder - kjørevei, gang-/sykkelvei
- Friområder

3. Bebyggelsesplan.

Før byggetillatelse gis, skal det for hvert felt eller hver eiendom foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet i målestokk 1:1000. Det skal foreligge samlet plan for feltene Bl til B5.
Planen skal vise samtlige bygningers plassering, høydeplassering, etasjetall, mønehøyde, takform og takvinkel.
Mulige fremtidige utvidelser (tilbygg, påbygg, fellesbygg o.l.) innen reguleringsplanenes rammer skal vises i bebyggelsesplanen. Planen skal også vise plassering og utforming av transformator-punkter.
Tomtedelingen skal innarbeides i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon med nødvendig provisorisk innhegning, interne gangveier, leke- og oppholdsareal og eventuelle forstøtningsmurer, jfr. også Bærum kommunes vedtekt til § 69 nr. 3, første ledd.
I felt for frittliggende hus har planelementer utover tomtedelingen bare rettledende virkning. Bebyggelsen på de enkelte parseller fastlegges ved behandling av byggemelding.

4. Utnyttelse.

I feltene Bl - B5 skal samlet bebyggelse - inklusive boder og garasjer samt parkeringsplasser ikke dekke mer enn 8.000 m2 grunnareal. Det samlede byggevolum fordeles mellom de enkelte felt ved bebyggelsesplanen. I felt for frittliggende hus kan bebygd flate dekke inntil 20 % av netto tomt. Bygningsrådet kan godta høyere utnyttelse dersom fellesareal avsettes for parkering og garasje.

5. <u>Etasjetall</u>.
Blokkbebyggelsens etasjetall er påført planen. Ikke mer enn 11.500 kvm. brutto gulvareal skal være i 3 etasjer eller mer.
Rekke- og gruppebebyggelse tillates i inntil 2 etasjer.
Frittstående villabebyggelse skal være i 2 etasjer. I skrånende terreng kan velges løsning med inntil 2 underetasjer innen ovennevnte rammer og byggeforskriftenes regler.

6. <u>Utforming</u>.
Innen hvert felt, hver rekke eller gruppe skal bebyggelsen ha ens takvinkel. Bebyggelsen i feltene B1 - B5 skal formmessig danne et harmonisk hele.

7. <u>Parkering</u>.
I feltene Bl - B5 skal det anvises og opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig. I felter for frittliggende hus skal anvises og opparbeides 1 garasjeplass, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn pr. bolig. Felles parkeringsløsninger kan godkjennes der forholdene ligger til rette for det.

8. <u>Utomhusplan</u>.
For felt hvor bebyggelsen ikke er frittliggende, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes for godkjennelse plan i målestokk 1: 200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise de forhold som nevnes i vedtekt til § 69.3, 2. ledd.
Med hjemmel i samme bestemmelse kan bygningsrådet kreve at verdifullt landskap og vegetasjon blir bevart. Provisoriske innhegninger skal vises på planen.

oooOOOooo

ambita

Vegstatuskart

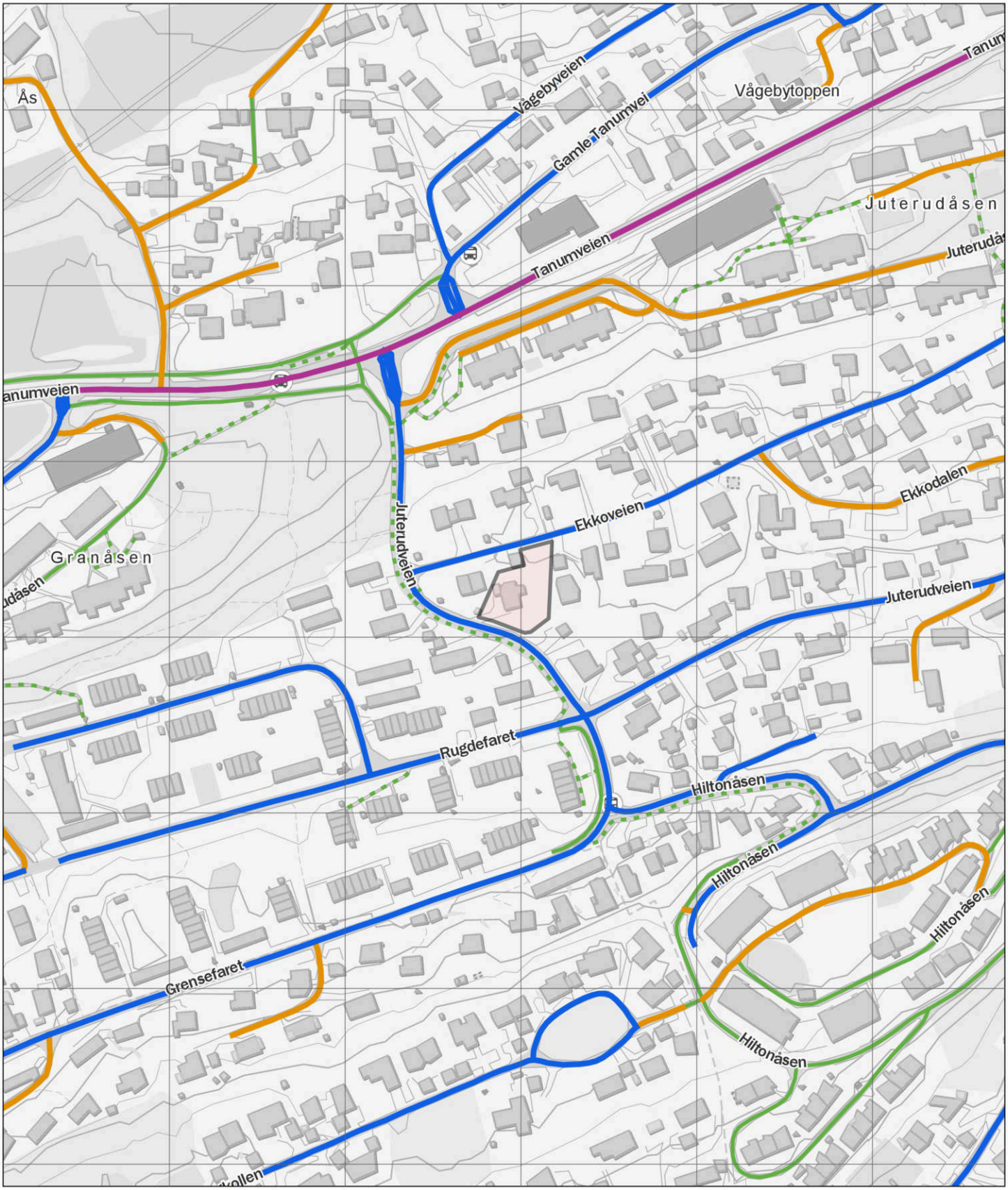
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 54/3/0/0

Adresse: Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22/04/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

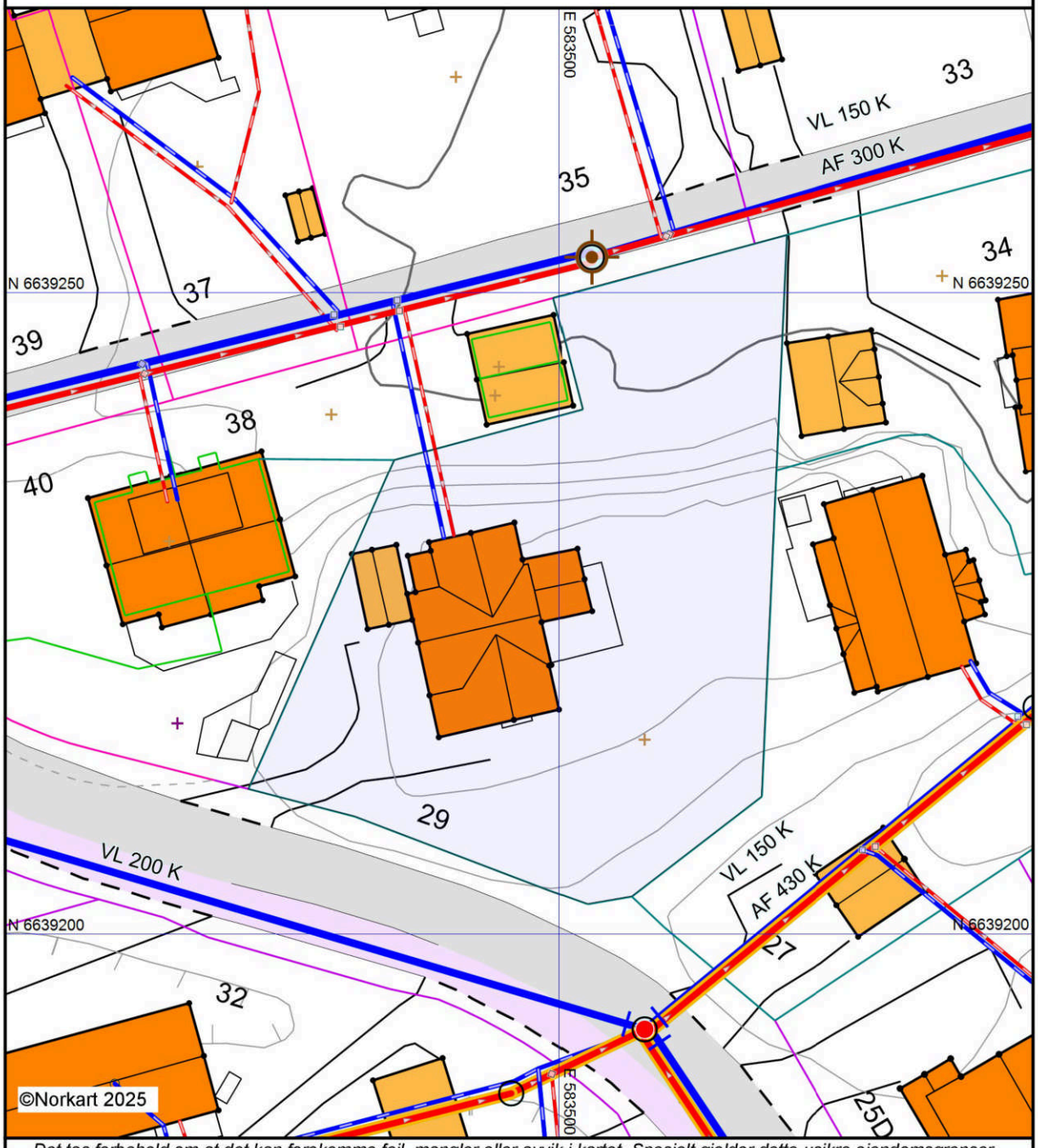
Eiendom: 54/3
Adresse: Juterudveien 29
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 22.04.2025

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.**	54	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20314700	4720	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

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: 22.04.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN								

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	3 233,29 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	2 618,30 kr
Sum	**10 445,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2024	-202 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-5 315,11 kr	-5 315,11 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-202 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-6 565,03 kr	-6 565,03 kr
Forbruk vann 2024	102 m3	26,31 kr	1/1	0 %	2 683,88 kr	2 683,88 kr
Forbruk avløp 2024	102 m3	32,50 kr	1/1	0 %	3 315,00 kr	3 315,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Forskudd vann 2025	107 m3	30,26 kr	1/1	0 %	3 238,09 kr	809,51 kr
Forskudd avløp 2025	107 m3	35,26 kr	1/1	0 %	3 773,09 kr	943,27 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**6 906,11 kr**	**-2 684,41 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: 22.04.2025

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.**	54	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90038273 (Avgiftsadresse: Juterudveien 29)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	A1	08.11.2023	19.05.2022	Utført	Utført
3 etasje	A1	08.11.2023	19.05.2022	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
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 54/3		
Utskriftsdato	22.04.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

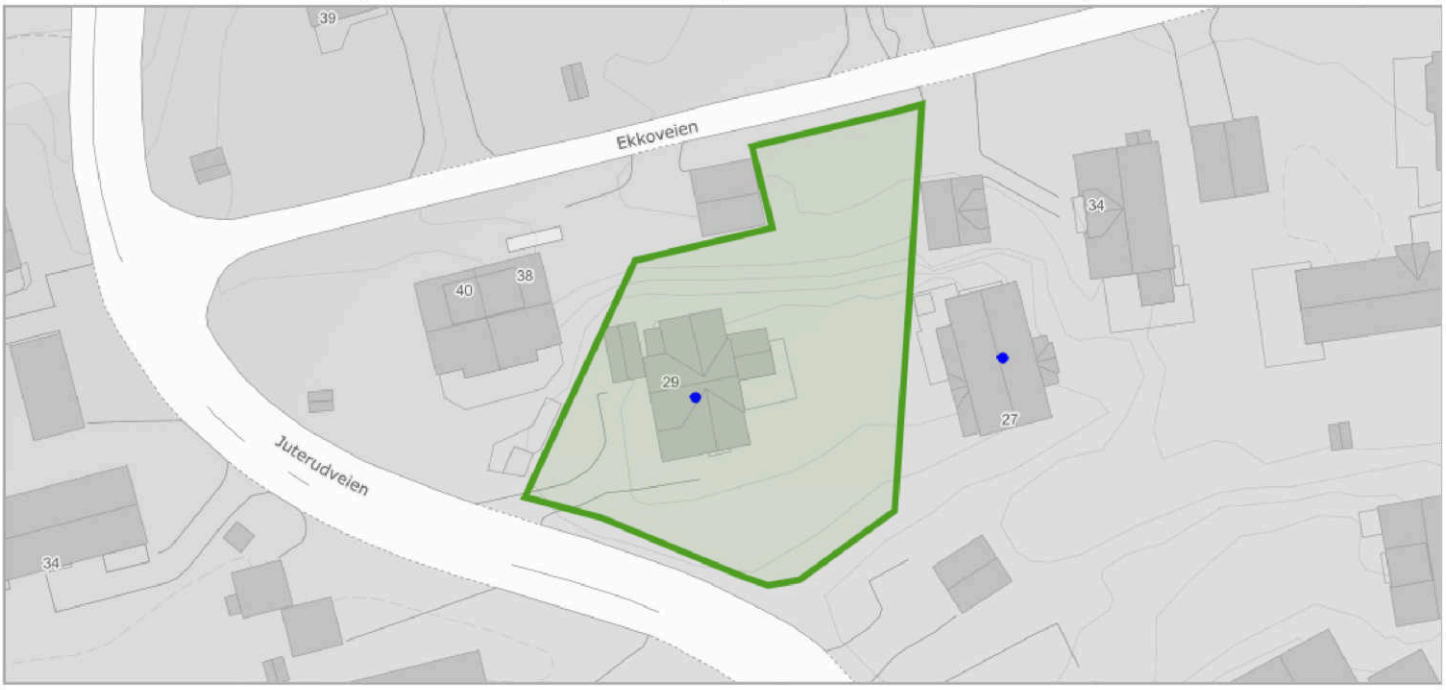
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	16113735	Eier mener det er oppført i 1912 og ikke i 1939 som det står i matrikkelen. 1 1/2 etg bolig som oppr. var laftet, men er nå kledd i panel med synlig etg. skille. Oppr. bygg med gavl i øst og vest, nytt tilbygg mot sør med inngangsparti og nytt tilbygg mot øst og et nytt tilbygg mot nord. Alle bygn.elementer er skiftet ut og bygget har mistet sitt oppr, preg.	Middels	Saltak

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

Megleropplysninger

Gnr:	**54**	Bnr:	**3**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN**						

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**					
35/199	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
50/475	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
67/522	Innbygging av terrasse m.m.	☐	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:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
10.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 54 Bnr 3 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Juterudveien 29, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 951 057
Som sekundærbolig:	kr 10 644 367

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Juterudveien 29

Nabolaget Vågebytoppen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rugdefaret Linje 202	2 min 0.2 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 1 km
Gjettum Linje 3	12 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 18.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5... 41 barn	8 min 0.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	10 min
Joker Billingstad	14 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	6 min
Vitusapotek Sandvika	7 min
Sandvika Vinmonopol	6 min

SPORT

Jardarkollen ballplass	7 min
Combihallen	11 min
SATS Billingstad	18 min
Feel24 Billingstad	21 min

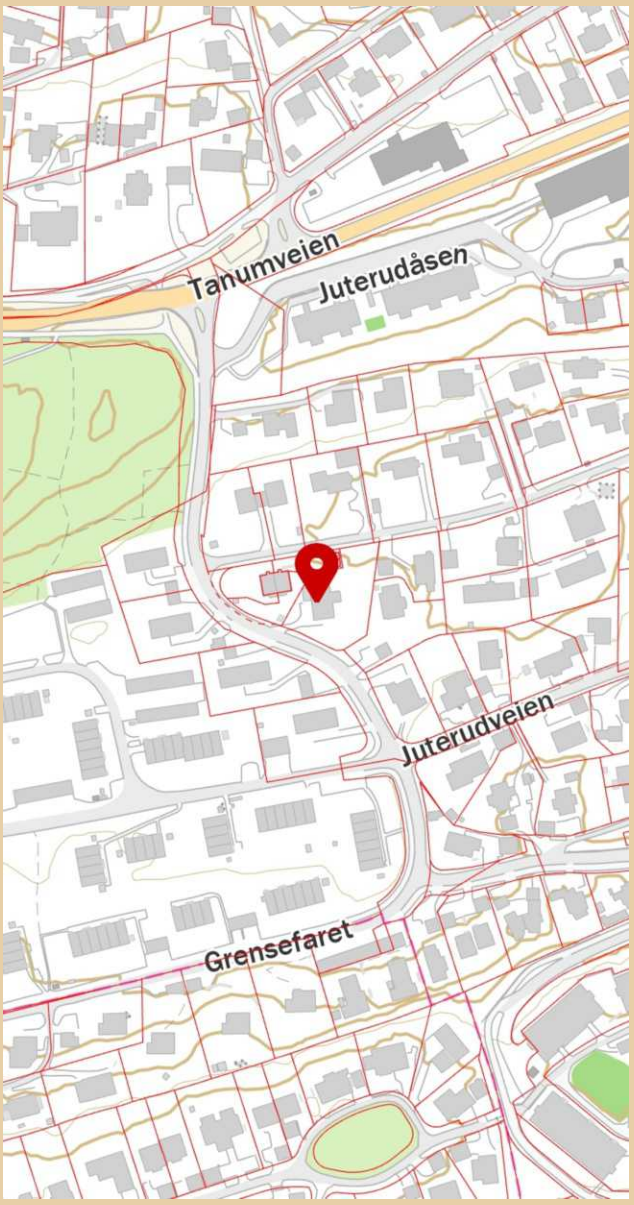
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

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:
Juterudveien 29, 1341 Slependen
Gnr. 54, Bnr. 3, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250198

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
