PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

O.T. BJANES VEI 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

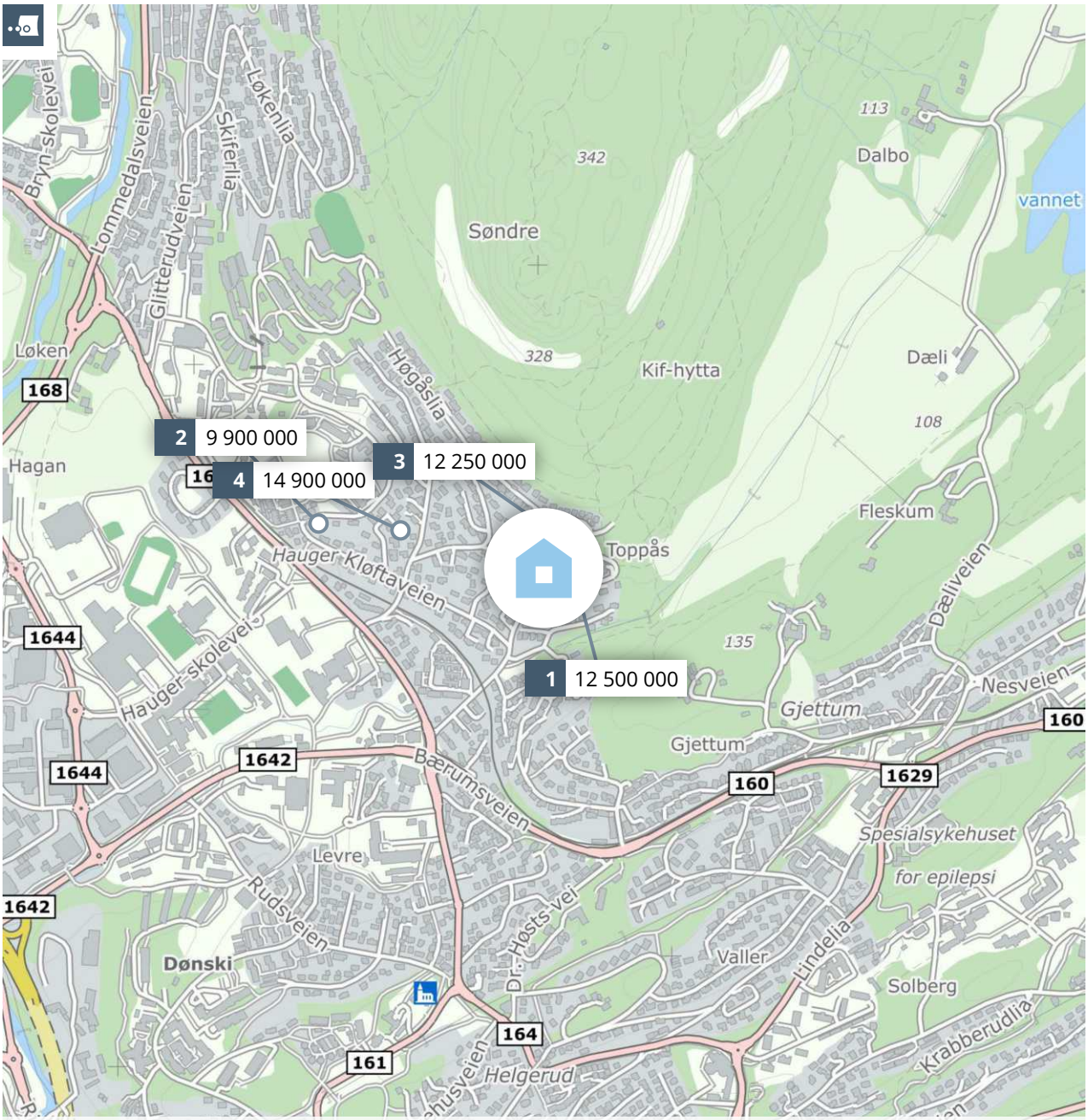
Planinformasjon fra Kommunen

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

O.T. BJANES VEI 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.07.2026

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: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

O.T. Bjanes vei 3 B, 1352 KOLSÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 86 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 13

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	48 858
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toppåsveien 50 205 m² 1989 478 m² 4 sov	10.03.2026	11 990 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**60 976**
2	Gabbroveien 44 134 m² 1930 1 003 m² 3 sov	06.07.2026	9 990 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**73 881**
3	Toppåsveien 62 218 m² 1990 521 m² 6 sov	25.08.2025	12 850 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**56 193**
4	Haugerkroken 13 265 m² 1960 1 079 m² 4 sov	06.11.2025	14 990 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**56 226**

Stor familiebolig med utleiedel | Høyt og fritt beliggende på attraktive Kolsås Område

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert villastrøk på Kolsås. Boligen ligger høyt og fritt med flotte utsiktsforhold, gode solforhold og umiddelbar nærhet til marka og Kolsåstoppen, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Samtidig er det kort vei til Hauger T-banestasjon, skoler, barnehager, Bærum idrettspark og Kolsås senter med blant annet Meny, Vinmonopolet, apotek og øvrige servicetilbud. Området kombinerer naturnære omgivelser med en praktisk og sentral beliggenhet, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier og pendlere.

Innholdsrik enebolig over to etasjer med et samlet bruksareal på ca. 219 m², hvorav en separat utleiedel utgjør ca. 60 m². Boligen fremstår med en god og familievennlig planløsning, samtidig som den tilbyr stor fleksibilitet gjennom den separate utleiedelen.

Hovedetasjen inneholder romslige oppholdsrom med store vindusflater, egen spisestue og et moderne kjøkken oppgradert i 2024. Badet i hoveddelen ble oppgradert i 2018. Flere av boligens øvrige rom og overflater har et moderniseringspotensial, noe som gir nye eiere muligheten til å sette sitt eget preg på boligen over tid.

Tomten er på ca. 884 m² og er pent opparbeidet med plen, beplantning og flere hyggelige uteplasser. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda med flotte solforhold og utsikt. På taket er det etablert solcelleanlegg fra 2020 som bidrar til reduserte energikostnader.

Eiendommen disponerer garasje med automatisk leddport og elbillader. Garasjen ligger på naboeiendommen, hvor det foreligger tinglyst rett til garasjeplass samt én biloppstillingsplass med snuplass.

Hovedetasje: Entré/gang, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, separat toalettrom og 3 soverom.
Underetasje (hoveddel): Hovedentré, hall, bad/vaskerom, disponibelt rom og bod.
Utleiedel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, separat toalettrom, vaskerom og 1 soverom.

I tillegg disponerer boligen en garasje og ekstra bilioppstillingsplass på naboens tomt.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.02.1999		19.02.1999	-	2 400 000	-	2 400 000
08.11.1995		08.11.1995	-	1 625 000	-	1 625 000

Eneboliger til salgs i 1352 KOLSÅS nå

2
eneboliger til salgs

15.1M
14.7M
14 200 000 Prisantydning i snitt
13.9M
13.5M
13.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Eneboliger solgt i 1352 KOLSÅS siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

10.4M
10.1M
9 785 000 Prisantydning i snitt
9 568 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 379 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

56 817 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 858 O.T. Bjanes vei 3 B
Totalpris 10 700 000

Tilstandsrapport

Enebolig
O.T. Bjanes vei 3 B, 1352 KOLSÅS
BÆRUM kommune
gnr. 86, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1909 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SB8190

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/hybel over 2 etasjer fra 1970. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
U. etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, 2 bad , kjøkken, stue, 2 soverom, hall m/trapp, bod og bod med solcelleanlegg.
1. etasje: Entré, hall m/trapp, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue m/spiseplass og kjøkken.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige
Garasje ligger inntil nabobolig.

Boligen virker å være i normalt god stand, har behov for vedlikehold/modernisering og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Bad og vaskerom i hybel, er pusset opp men med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Oppgradering må forventes.
-Solcelleanlegg på taket gjør overflater glatte og snøfangere bør monteres.
-Deler av boligens drenering er byttet i 2015. Observasjoner på befaringen tilsier at det ikke kan utelukkes behov for ytterligere dreneringsmessige tiltak.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong. (Siporex)

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i tekonstruksjoner, tekket med takplater fra ca 2008. Alder er opplyst av eier.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i lakkert og malt metall.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1969, 1982, 1987, vinduer av nyere dato uten produksjonsstempel men eldre enn 20 år, 2010, 2015 og 2023.
Balkongdører fra 1982 og 2009.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner på ca 17,6 m2 med utgang/adkomst fra stue og soverom.

Trapp fra hagenivå til garasjenivå i naturstein.
Trapp fra hage til inngang i 1. etasje i betong, trinn med naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, parkett, fliser og malt betong.
Overflater vegger med: Malt panel, pusset/malt mur, fliser, malte plater, laminatplater, ubehandlet panel og malt strie.
Overflater tak med: Malt panel, folierte plater og malte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i underetasjen.
Åpnet ildsted i stuen. Lukket peisovn i spisestue.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, flere steder foret ut med lekter, isolasjon og panel/plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innedører bestående av 3-speils tredører og dører med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad underetasje:
Bad fra 2018. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluk er plassert under vaskemaskin, hjelpesluk i dusjen. Det er synlig smurt membran i hovedsluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft

Vaskerom hybel:
Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med fliser og innredning i ca 2008. Hovedkonstruksjoner som sluk og rør fra byggeår.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsberder.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket og på yttervegg. Det er spalte under dørblad for tilluft

Bad hybel:
Bad fra ca 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon. Alder er opplyst av eier. (Observasjoner på befaringen tilsier at rommet ikke er rehabilitert kun overflate oppusset. Sluket er ikke skiftet i 2008.)
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent/ikke synlig tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjarmatur.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:
Bad fra ca 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon. Alder er opplyst av eier.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluk i plast under innredning.
Hjelpesluk i dusjen. Membran er ikke synlig i sluk, men det er synlig underliggende tettesjikt ved terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Det er hull i dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken hybel.
Kjøkkeninnredning fra ca 2008 med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp.
Oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er løst plassert i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp.
Oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.
Det er montert automatisk lekkasjesikring.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom hybel:
Toalettrommet er opplyst oppgradert i ca 2008.
Gulv med fliser. Vegger med fliser, panel og pusset/malt mur.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengede servant.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet er oppgradert i ca 2008.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og tapet. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.
Det er ikke sluk i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Enkelte rørstrekk med vannrør i plast.

Hovedstamme for avløp i støpejern. Det er stakeluke i gulv i hybel. Det er stakelokk på rør i vaskerom i utleidel. Avløpsrør forøvrig i støpejern og i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventler på vinduer og luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, ildsteder og panelovner.

120 liters varmtvannstank fra ca 2008. Plassert på vaskerom.
Ca 300 liters varmtvanstank fra 2020. Plassert i bod m/sluk.

Det er montert solcellepanel på tak. Styringsenhet for solceller er plassert i uvendig bod. Anlegget er fra 2020.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen. Plassert i entré. Fordelingstavler med automatsikringer. Kursfortegnelser og strømmåler i skapene.
Det er utført el-tilsyn i 2026 og avvik er rettet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering hovedsakelig fra byggeår. Oppgradert på nordvegg i ca 2015. Ukjent omfang. Det er observert grunnmursplast på redrenert vegg.

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong. (Siporex)

Forstøttingsmur i løs stablet naturstein.

Tomten er opparbeidet med stensatt inngangsparti, natursteinstrapp, gressplen og beplanting.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.
Det ligger ett kumlokk på tomten, eier opplyser at dette er tilknyttingspunkt for vann og avløp.

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 er kun plantegning av underetasjen i kommunens arkiver og derfor bare lovlighet i underetasjen som er vurdert.
På plantegninger er er det 3 soverom i hybelen, 2 av disse er slått sammen til stue. Soverom i hoveddelen kalles hobbyrom på byggemeldt tegning. Uendret bruk.
Bod for solcelleanlegg i tilknytting til boligen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Lovlighet er ikke vurdert.

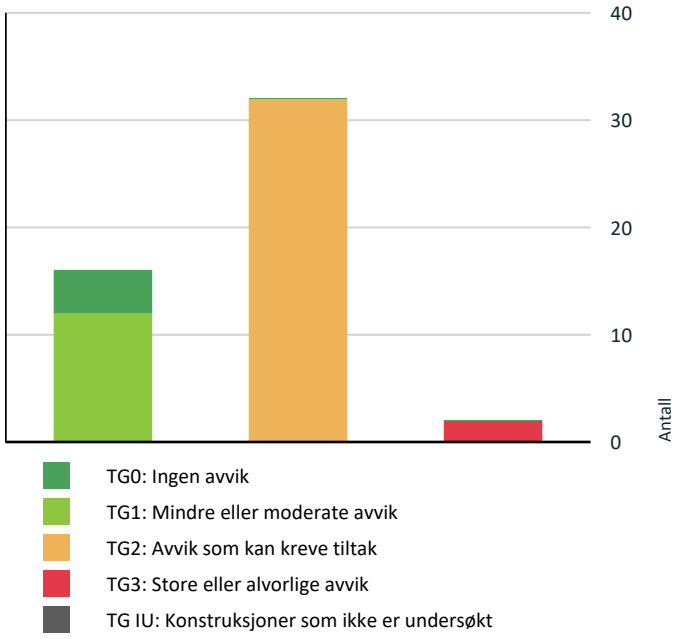
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden fremkommer ikke av byggemeldte tegninger i kommunen. Bodens størrelse tilsier ikke at denne er søke/meldepliktig. Boden er ikke fast fundamentert.

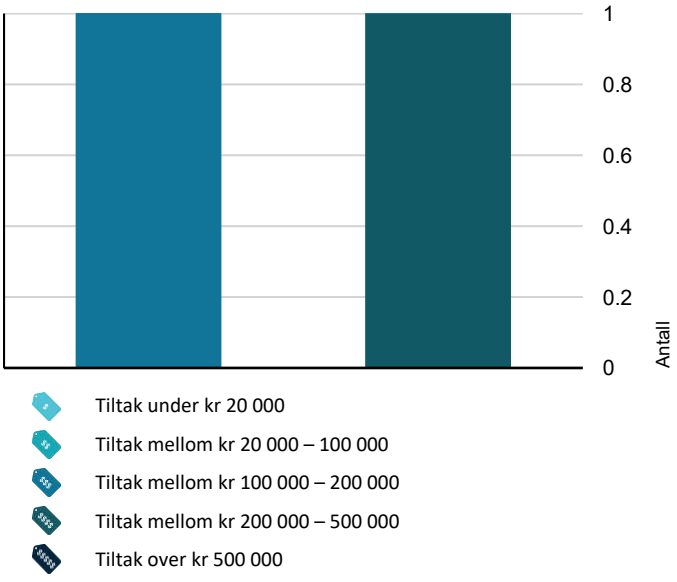
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad hybel > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad hybel > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > U. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i tekonstruksjoner, tekket med takplater fra ca 2008. Alder er opplyst av eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. fuktsøk på loftet.

Taket er tekket med takplater som ikke egner seg for å gå på taket, deler av taket er kledd med solcellepaneler. Risikovurdering på stedet tilsier at befaring på taket ikke er forsvarlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Takplater og solcellepaneler.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i lakkert og malt metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Takvinkel og grove takplater tilsier ikke krav om snøfangere, på sidehvor det er ettermontert solcellepaneler er overflaten glatt med fare for nedfall av snø.
-Det er observert nedløpsrør med frostsprengt skjøt.

Konsekvens/tiltak

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

-Det bør monteres snøfangere side med solcellepaneler.
-Det må forventes utskifting av frostsprengt nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Frostsprengt nedløpsrør



22 grader takvinkel.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er observert panel som flasser av og stedvis er oppsprukket/værslitt.
-Det mangler musesperre på deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

-Det må forventes lokal utskifting av kledningsbord,
-Det må forventes skraping og maling av boligen.
-Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr. Musebånd må monteres.



Avflasset panel.



Ingen musesperre. Oppsprukket panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved taktfot.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

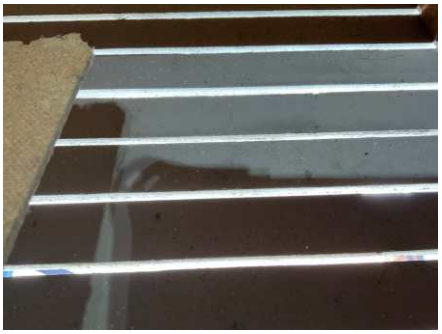
-Det er observert fuktskjolder ved gjennomføringer. Områdene var tørre ved fuktmåling på befaringen.
-Det er ikke montert insekstnett/fuglesperre på lufting og konstruksjonene står åpne for skadedyr. Det er observert muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det må etableres insektsnett ved all lufting.
-Områder med fuktskjolder holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Tilstandsrapport



Ingen inseksperre.



Tørt ved fuktmåling.



Fuktskjolder, tørt ved fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1969, 1982, 1987, vinduer av nyere dato uten produksjonsstempel men eldre enn 20 år, 2010, 2015 og 2023.
Balkongdører fra 1982 og 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Flere vinduer og 1 balkongdør er eldre med nedsatt isolasjonevne og tettefunksjon.
-Flere vinduer har tung lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder og funksjonalitet på flere vinduer og 1 balkongdør tilsier at utskifting bør planlegges på kort sikt.
-Det må forventes noe justering på vinduer av nyere dato.

Tilstandsrapport





Tung å lukke.



Tung å lukke



Treg lukkemekanisme.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Ytterdører er skjeve og lukker ujevnt, det er observert aldersslitasj.
-Bolt på en hengsel er på vei ut.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

-Overflatebehandling må forventes.
-Hengsel må utbedres.

Tilstandsrapport



Værslitt.



Døren er skjevt og lukker ujevnt.



Bolt i hengsel er halveis dratt ut.



Fuktpåvirket karmverk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner på ca 17,6 m2 med utgang/adkomst fra stue og soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i stålonstruksjoner ca 90 cm høyde. Det er montert belysning i tilknytting til verandaen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra hagenivå til garasjenivå i naturstein.
Trapp fra hage til inngang i 1. etasje i betong, trinn med naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert «bom» i natursteinsplater og noe avflasset puss på trapp til inngang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Dersom «bom» utvikler seg må reliming av plater forventes. Puss bør utbedres.



Naturstein med bom



Løs puss.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Laminat, parkett, fliser og malt betong.
Overflater vegger med: Malt panel, pusset/malt mur, fliser, malte plater, laminatplater, ubehandlet panel og malt strie.
Overflater tak med: Malt panel, folierte plater og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak: Til mønet i stuen er 2,85 meter. I stue i hybel er 2,29 meter

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert slitasje og glipper på gulvflater. spesielt i hybel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å få tilstandsgrad 1 må enkelte overflater oppgraderes.



Slitasje.



Glipper i gulv.



Gulvparti i hall i 1. etasjer er mykt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Rom som er mål:
Underetasje: Stue og 1 soverom.
1. etasje: Stue og hall/gang m/trapp

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.

Tilstandsrapport

-Det er målt planavvik mellom 17-20 mm i alle målte rom.

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.



planavvik ca 20 mm.



Planavvik ca 17 mm.



20 mm planavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i underetasjen.
Åpnet ildsted i stuen. Lukket peisovn i spisestue

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

-Det er observert riss i peishette i underetasjen.
-Det er 2 ildsteder på samme pielløp i 1. etasjen, dette er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-Riss bør holdes under observasjon, ved utvikling må tiltak iverksettes.
-Det bør kun brukes 1 ildsted om gangen i 1. etasje.

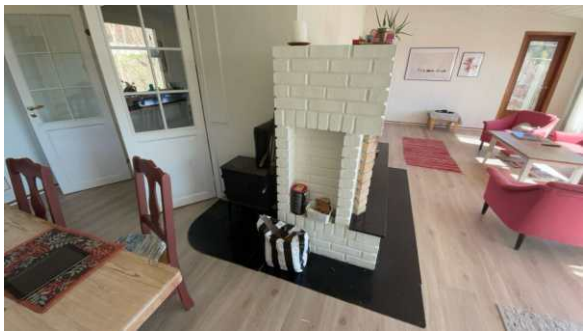
Tilstandsrapport



Feieluke, ikke brennbar plate på gulvet.



Riss i peishette.



2 ildsteder på samme pipeløp i samme etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, flere steder foret ut med lekter, isolasjon og panel/plater.

Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i utforet konstruksjon i boden, målinger viser 8,6%, dette ansees som tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved enkle fuktsøk i eksponert murvegg på kjøkken i hybel ble det observert forhøyede fuktverdier og symptomer på fuktgjennomslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Observerte fuktsymptomer er på vestveggen, det kan ikke utelukkes tilsvarende forhold andre steder bak uforede konstruksjoner. ytterligere undersøkelser anbefales.
-Observerte forhold tilsier at tiltak med hensyn til drenering/terrengjustering bør foretas,



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng fra boden.



Høye fuktverdier og symptomer på fut.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er observert bruksslitasje i trinn, dette ansees som normal aldersslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innedører bestående av 3-speils tredører og dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



Dør subber i terskel.



Dør subber i terskel.



Manglende låsdeksel.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med fliser og innredning i ca 2008. Hovedkonstruksjoner som sluk og rør fra byggeår.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsberder.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket og på yttervegg. Det er spalte under dørblad for tilluft

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det nevnes spesielt:
-Det ble ikke observert membran/ettesjikt i rommet. Sansynligvis er det ikke tettesjikt. Det er ikke tettesjikt på rørgjennomføringer.
-Deler av veggfliser ligger rett på treplater og er løse. 1 flis har falt av.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

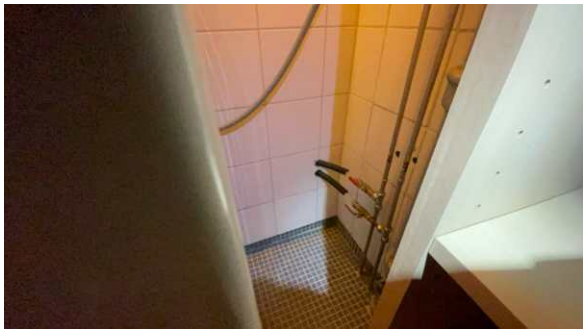
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk



Flis har falt av.



Ingen tettesjikt på gjennomføringer.



Naturlig ventilasjon

U. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill mot vaskerommet fra gangen.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon. Alder er opplyst av eier. (Observasjoner på befaringen tilsier at rommet ikke er rehabilitert kun overflate oppusset. Sluket er ikke skiftet i 2008.)

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



Dør i våtsone.

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm. Fall på gulvet er mindre enn forskriftskrav og det er ikke synlig tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fallmåling gulv.



Område med «bom»

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent/ikke synlig tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Sluket har passert forventet brukstid. Usikkert om det er tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

-Det bør foretas undersøkelser med hensyn til tettesjikt. Dersom det ikke er tettesjikt bør det monteres dusjkabinett. Vær likevel klar over at denne løsningen gir økt risiko for lekkasjer, for helt sikker bruk må rommet rehabiliteres. Kostnader er knyttet til rehabilitering av rommet.
-Dersom det er tettesjikt på gulvet så er ikke dette fra 2008 og har passert forventet brukstid.

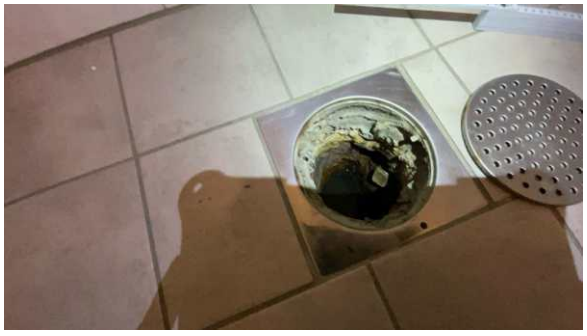
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen mansjetter på rørgjennomføringer.



Ingen mansjetter på rørgjennomføringer.



Sluk i støpejern.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Belysning over møbel fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Belysning bør utbedres.

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

-Ved funksjonstest starter ikke avtrekket

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.



Avtrekk fungerer ikke.

U. ETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fultmåling i bunnsvill mot dusjen fea gangen.

U. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluk er plassert under vaskemaskin, hjelpesluk i dusjen. Det er synlig smurt membran i hovedsluket.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

-Ved kontroll i hovedsluket ligger det smurt tettesjikt. Sluket ligger dypt i gulvet og det er ikke brukt mansjett ned i sluk. I hjelpesluk ble ikke tettesjikt observert i det hele tatt. Det er knyttet usikerhet til utførelse av tettesjikt og om dette er tett.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Det bør utføres ytterligere undersøkelser med hensyn til om gulvløsningen er vanntett.
-Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk.



Hjelpesluk

U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

-Det er skader i servantskapet.
-Det er ikke etablert avrenningsspalte fra innbygget toalettsisterne. Ved kontroll i luke for hovedinntak er det åpent i bunnen og vann kan renne fra sisterne til hovedinntaket, dette vil medføre skader på tilligende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-For TG 1 må skader i servantskap utbedres.
-Det bør monteres automatisk lekkasjesikring i sisternekasse, kan utføres via luke for stoppekran.



Skade.



Ingen avrenning.

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft

U. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,8%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra boden

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon. Alder er opplyst av eier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



Riss i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Lasermåling av fall, kontroll av oppkant i tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluk i plast under innredning. Hjelpesluk i dusjen. Membran er ikke synlig i sluk, men det er synlig underliggende tettesjikt ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Underliggende tettesjikt.



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er hull i dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

-Ved funksjonstest lager avtrekket lyd og starter, men har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.



Lite effekt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca 2008 med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er løst plassert i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ventilatoren har passert forventet brukstid og belysning fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av ventilatoren.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater. Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det anbefales å montere komfyrvakt. Det anbefales å montere dampbeskyttelse under benkeplate ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst oppgradert i ca 2008.
Gulv med fliser. Vegger med fliser, panel og pusset/malt mur.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengede servant.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Toaletsete er sprukket.
-Kobling for ventilasjon fremstår ufagmessig og med bruk av lampeledning.
-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Toalettsete må skiftes.
-Kobling for ventilasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes.



Sprukket toalettsete.



Ventilasjon koblet med lampeledning?

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrommet er oppgradert i ca 2008.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og tapet. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.
Det er ikke sluk i rommet

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Enkelte rørstrekk med vannrør i plast.

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

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



Hovedinntak vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i støpejern. Det er stakeluke i gulv i hybel. Det er stakelokk på rør i vaskerom i utleidel. Avløpsrør forøvrig i støpejern og i plast.

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

Tilstandsrapport

-Avløpsrøret er rustent.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventler på vinduer og luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, ildsteder og panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank fra ca 2008. Plassert på vaskerom.
Ca 300 liters varmtvanstank fra 2020. Plassert i bod m/sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Bereder i hybel er koblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.

Tilstandsrapport

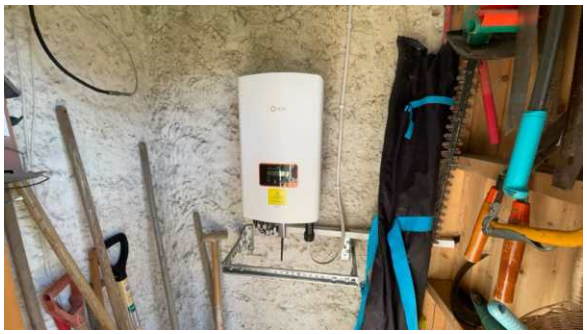


Bereder tilkoblet via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert solcellepanel på tak. Styringsenhet for solceller er plassert i uvendig bod. Anlegget er fra 2020.
Takstmann har ingen kompetanse på solcelleanlegg og dette er utelukkende vurdert på opplysning om alder.



Styringsenhet.



Brytere for solcelleanlegg.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen. Plassert i entré. Fordelingstavler med automatsikringer. Kursfortegnelser og strømmåler i skapene.

Det er utført el-tilsyn i 2026 og avvik er rettet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

-Det er kun fremvist samsvarserklæring på retting av avvik etter el-tilsyn.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er mye eldre deler av boligens el-anlegg. Modernisering må forventes.



Strømskap



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering hovedsakelig fra byggeår. Oppgradert på nordvegg i ca 2015. Ukjent omfang. Det er observert grunnmursplast på redrenert vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Ved kontroll i boligen ble det påvist forhøyet fuktverdi i nedre del av veggen på kjøkken i hybel, det er også synlige fuktsymptomer i området.

Konsekvens/tiltak

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

-Alder på drenering tilsier at det bør planlegges for å ferdigstille utskifting av dreneringen.

Tilstandsrapport



Utslag for fukt.



Fuktsymptom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong. (Siporex)

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert flere riss i grunnmuren og avflasset puss/maling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det må forventes utbedring av sprekkdanelser i grunnmuren og utbedring av områder med avflasset maling og løs puss. Dersom ikke tiltak foretas vil vann kunne trenge inn i sprekker og forårsake vidre skadeutvikling.



Sprekk



Sprekk rundt ståldrager.



Sprekker rundt ståldrager.



Avflasset maling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingsmur i løs stablet naturstein.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stensatt inngangsparti, natursteinstrapp, gressplen og beplanting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-På nordsiden ab boligen er deler av terreng flatt mot husvegg. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terreng flatt mot husvegg.



Terreng flatt mot husvegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vann og avløp fra byggeår.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det ligger ett kumlokk på tomten, eier opplyser at dette er tilknyttingspunkt for vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er krav til å utføre radonmåliner og eventuelle tiltak i utleieboliger. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Tilstandsrapport



Ikke rekkverk.



90 cm



12 cm



Åpning, ikke håndløper.



Radonkart for området.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med ukjent alder. Garasjen ligger inntil nabo bolig.

Fundamenter i betong. Vegger i betong.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel.

Detter montert automatisk leddport, belysning og el-billader i garasjen.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med ukjent alder.

Boden er ikke fast fundamentert. Løst plassert på lecablokker.

Yttervegger i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

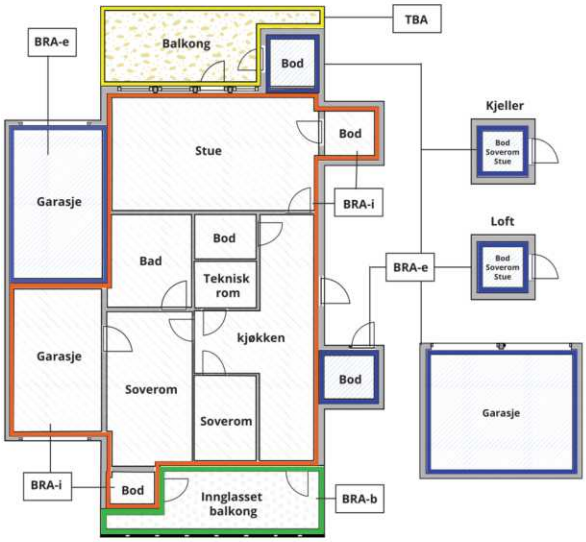
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
U. Etasje	105			105	
1. Etasje	114			114	18
SUM	**219**				**18**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad hybel, kjøkken, stue, soverom, hall m/trapp, soverom 2, bad 2, bod	Bod 2	
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue m/spiseplass, kjøkken		

Kommentar

Bod med solcelle anlegg er ikke medtatt i arealoppstilling som følge av ikke tett omsluttet areal. Taket er terrassegulv som ikke er lukket.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun plantegning av underetasjen i kommunens arkiver og derfor bare lovlighet i underetasjen som er vurdert.
På plantegninger er er det 3 soverom i hybelen, 2 av disse er slått sammen til stue. Soverom i hoveddelen kalles hobbyrom på byggemeldt tegning. Uendret bruk.
Bod for solcelleanlegg i tilknytting til boligen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført retting av avvik fra el-tilsyns rapport. Det er fremvist samsvarserklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Lovlighet er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden fremkommer ikke av byggemeldte tegninger i kommunen. Bodens størrelse tilsier ikke at denne er søke/meldepliktig. Boden er ikke fast fundamentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Peter Lutz Prokosch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	86	78		0	884.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

O.T. Bjanes vei 3 B

Hjemmelshaver

Prokosch Peter Lutz, Prokosch Susanne Ursula Christina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Kolsås med kort avstand til Kolsås senter. Kort vei til kollektiv muligheter. Kort avstand til barnehager og skoler.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt inngangsparti, natursteinstrapp, gressplen og beplanting.

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplass foran garasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Bærum Helseråd	17.09.1968	Byggemeldte planskisse u.etasje. (1. etasje ligger ikke blandt tegninger i kommunens arkiv.)	Gjennomgått	1	Nei
Aker rørleggerbedrift	15.08.2018	Faktura div rørarbeider + betalingsoppstilling bad i underetasje.	Gjennomgått	1	Nei
Welhaven rør og elektro	19.03.2026	Samsvarserklæring: rette DLE rapport-bytte 3 lamper.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	02.02.2026	Tilsynsrapport med avvik.	Gjennomgått	5	Nei
Otovo	15.04.2020	Samsvarserklæring: solcelleanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Lekkasjesøkeren	06.10.2025	Lekkasjerapport hovedvannrør	Gjennomgått	3	Nei
Topaas og Haug	19.01.2026	Faktura utbedre lekkasje hovedrør.	Gjennomgått	10	Nei
Takstmann Bernt Ivar Thorsen	09.09.1998	Verdi og lånetakst ved forrige salg	Gjennomgått	5	Nei
Eier	23.04.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/SB8190

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7250393
Addresse	O.T. Bjanes vei 3B		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Peter Lutz Prokosch		
Selgers navn	Susanne U C Prokosch		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

de første 10 år og nå siden 1. august 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

4412261

Våtrom

Initialer selger:
P P
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i 1. etasje 2018, hovedansvarlig Aker Rørleggerbédrift. Bad og toalett i 2. etasje og i leiligheten ble renovert for ca 15 til 20 år, av Aker Rørleggerbedrift, har ikke lenger dokumenter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

nytt bad fra 2018: 29 sider med lister over utført arbeid og brukt materiell samt faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, i nytt bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, i alle bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler og alt som hører til et nytt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt bad: se blant de dokumentene, se oppe

Initialer selger:
P P
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

reparasjon av lekkasje på vannrør i hagen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se fil som er lastet opp, faktura og regningsliste

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kommunal lekkasjetjeneste

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt tak for ca 15 år siden, Dekora

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Den Glade Snekker

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering på nordsiden for ca 15 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

husker ikke

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 02.02.2026 (see vedlegg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilsynsraport. Alle feil har vert utbredde av Welhaven Rør & Elektro AS (see vedlegg)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Reijlers Elsikkerhet AS (se vedlegg ovenfor (22))

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik blitt utbedret av Welhaven Rør og Elektro AS (se vedlegg ovenfor (22))

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
P P
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi hadde pålegg fra kommunen tidligere og har oppfylt pålegg med å fjerne oljetank ca 20 år siden

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

leilighet på 60m2 i første etasje

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset med leilighet er uendret siden vi kjøpte det i 1999

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

mus på kjøkkenet i 2. etasje, ble sist utbedret/fjernet av Antisimex høsten 2025I sommer 2026 oppdaget noen skogmaur (Formica rufa) av leiebor i utleiedel. Det er gjort tiltak for å fjerne maur i boligen med lokkeboks og ved fjerning av lokal maurtue

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

fukt i det ene hjørnet

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

trappen opp til eiendommen ble lagt nytt med granittsten for ca 15 år siden

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.07.2026

Signert av *Peter Lutz Prokosch*

Signert av *Susanne U C Prokosch*

Initialer selger:
P P
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322005**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16205257**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 921 kWh**

O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

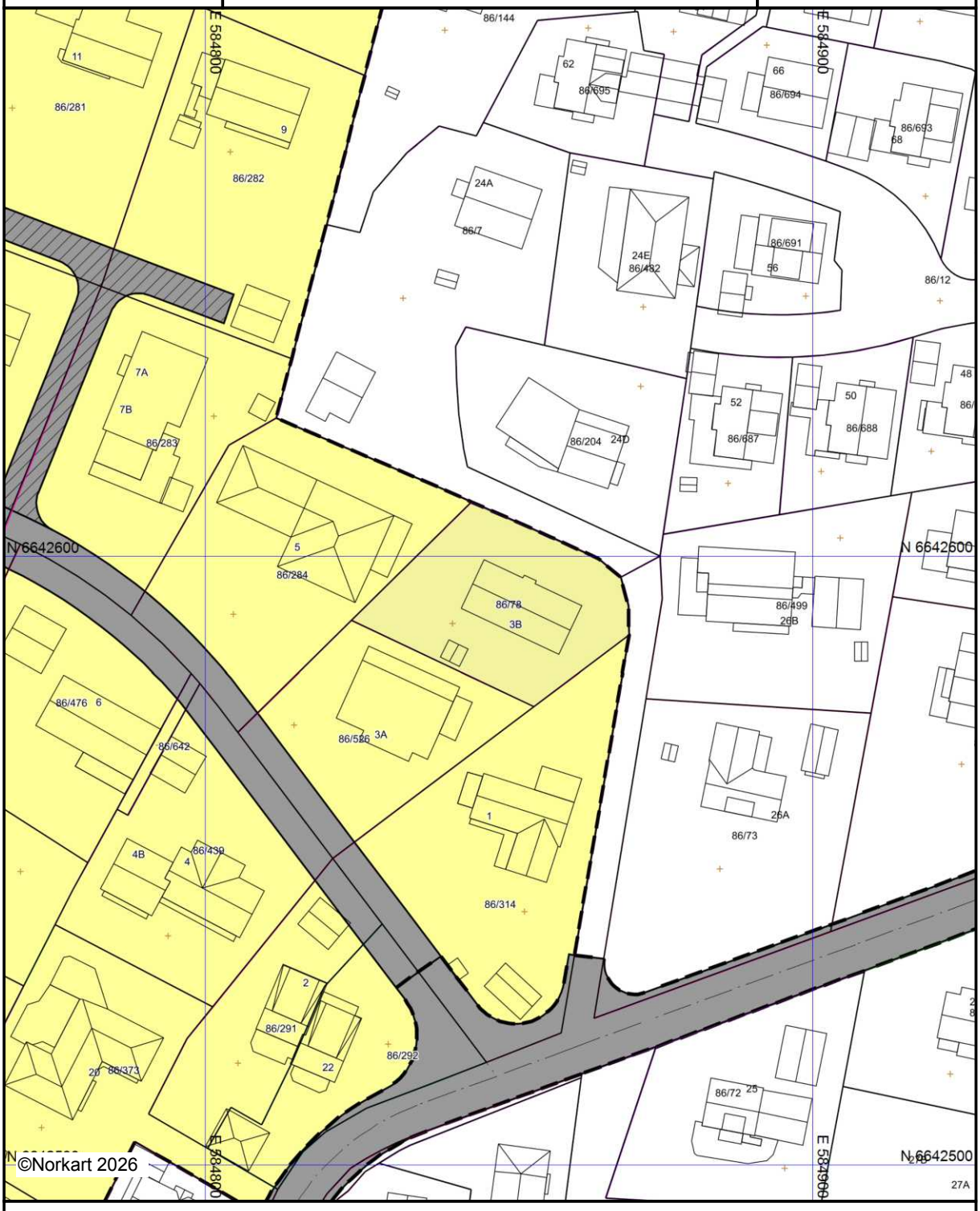
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 86/78
Adresse: O.T. Bjanes vei 3B
Dato: 15.07.2026
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



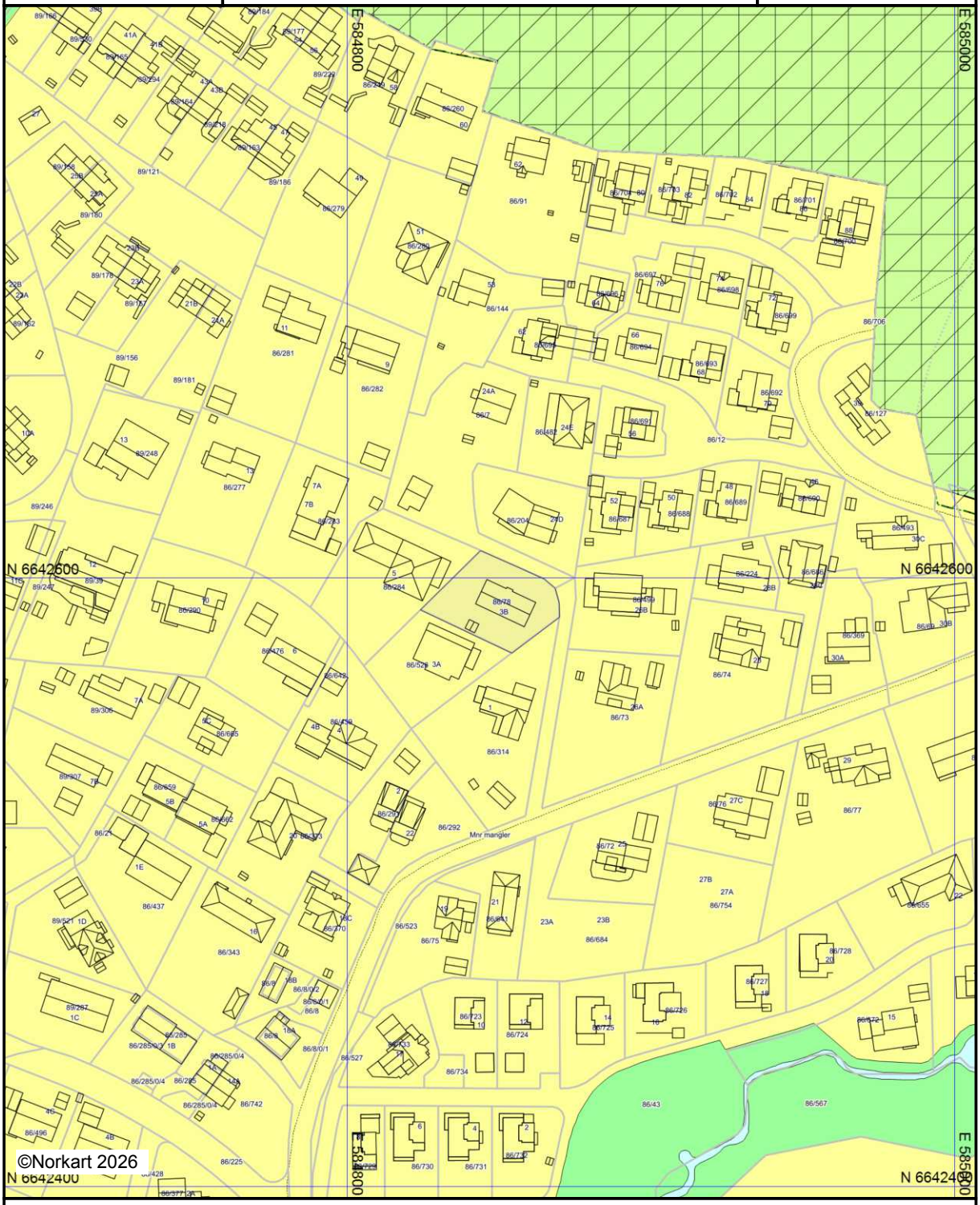
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/78
Adresse: O.T. Bjanes vei 3B
Utskriftsdato: 15.07.2026
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: 86/78
Adresse: O.T. Bjanes vei 3B
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 15.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 884 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961149)
Navn	LEVRE, Sollia
Plantype	Eldre reguleringsplan

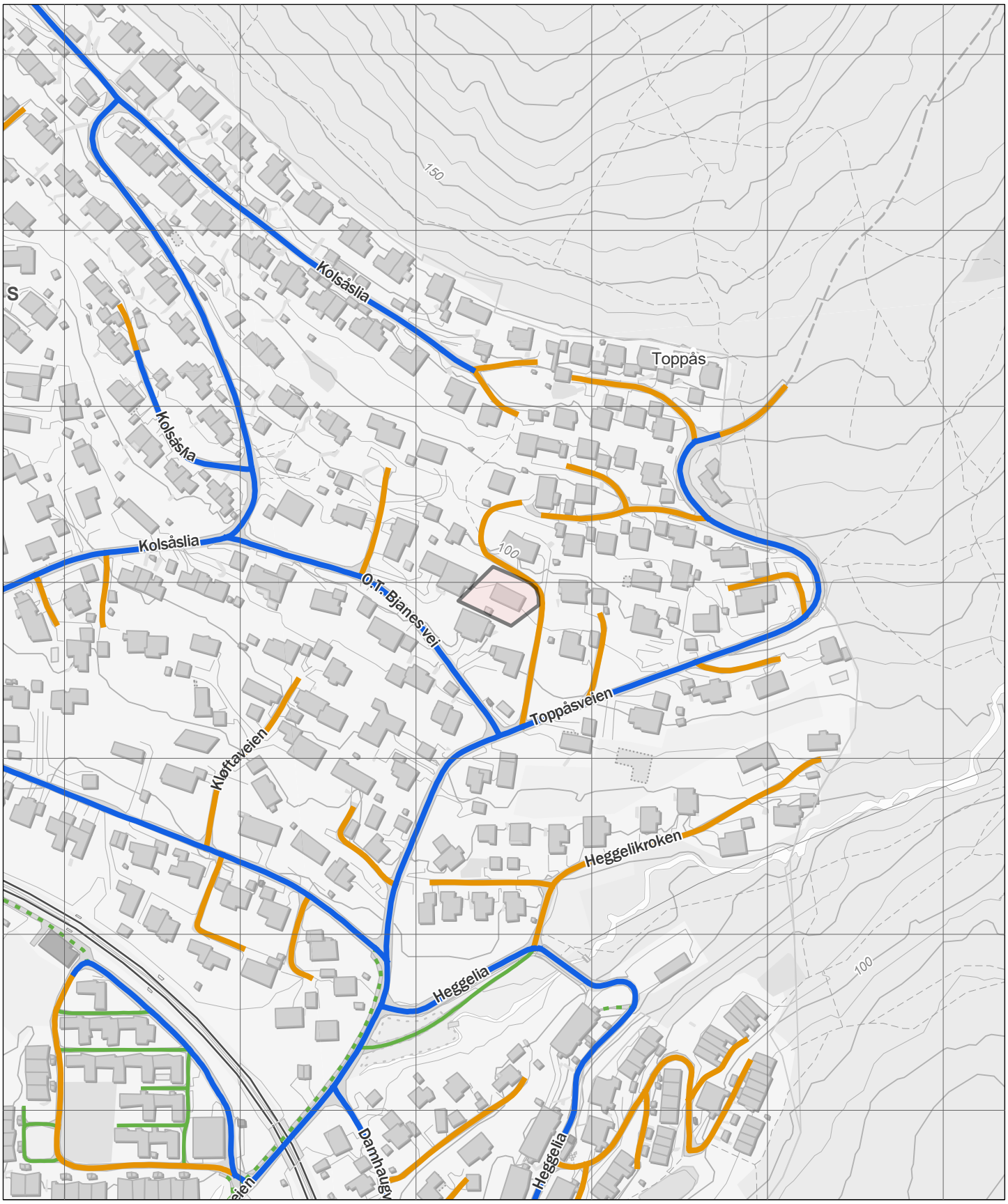
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.03.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8750/1961149.pdf	
Delarealer	**Delareal**	884 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/78/0/0
Adresse: O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/07/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

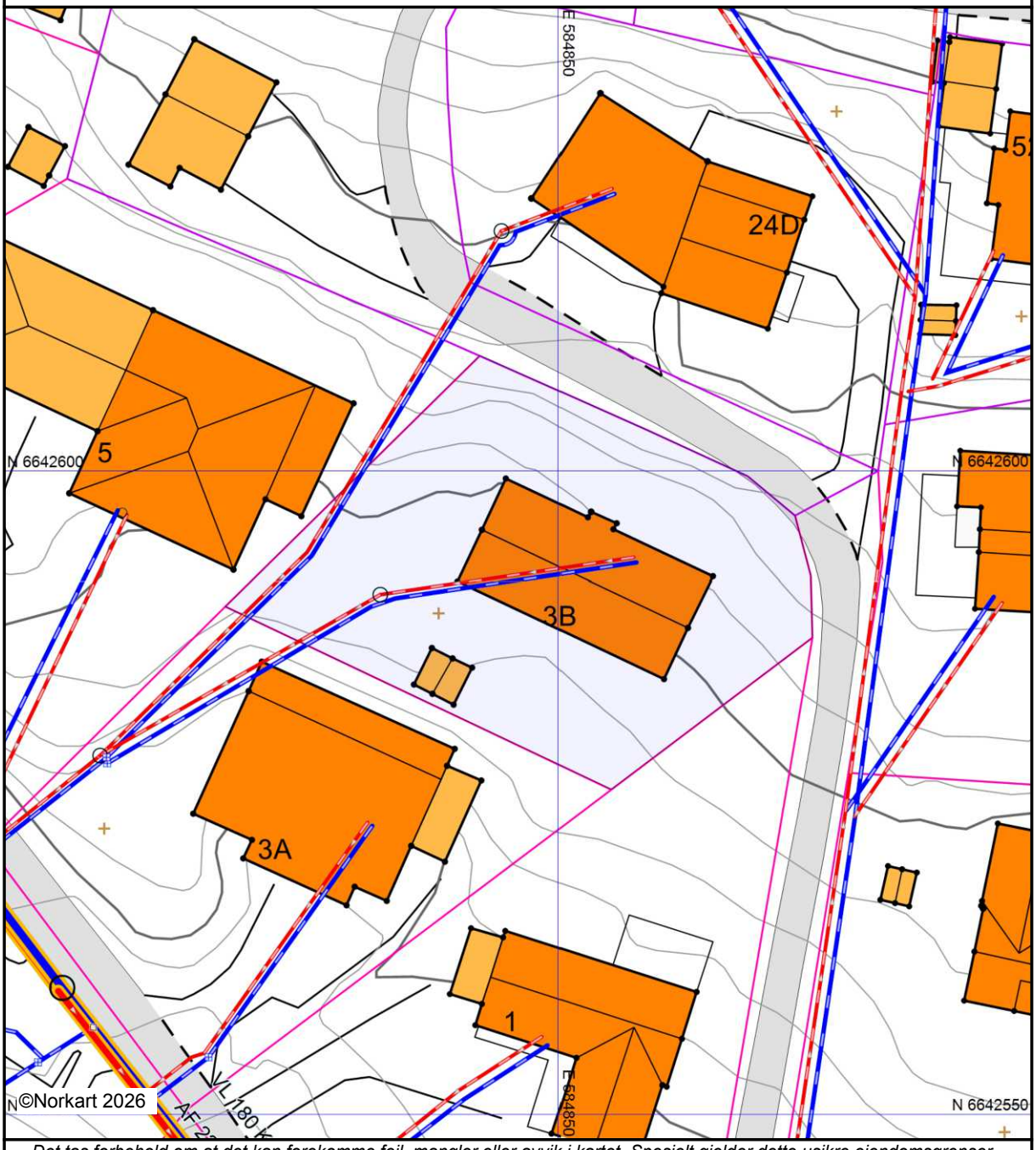
Eiendom: 86/78
Adresse: O.T. Bjanes vei 3B
Dato: 15.07.2026
Målestokk: 1:500

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: 15.07.2026

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.**	86	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.07.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	10 664,64 kr
Feiing	654,96 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 124,98 kr
Sum	**25 828,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 692,13 kr
Vann etter areal	15%	220 m2	39.80	1/1	0 %	8 756,33 kr	4 378,19 kr
Avløp etter areal	15%	220 m2	45.26	1/1	0 %	9 958,08 kr	4 979,04 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	73,02 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	298,98 kr
					Sum	**24 842,60 kr**	**12 421,36 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 15.07.2026

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.**	86	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	O.T. Bjanes vei 3B, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90119172 (Avgiftsadresse: O.T. Bjanes Vei 3b)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	07.06.2021	07.02.2023	Ikke utført	Utført
2 etasje stue	1	19.06.2020	07.02.2023	Utført	Utført
2 etasje stue	1	19.06.2020	07.02.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		23.06.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.07.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	86	**Bnr**	78	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	O.T. Bjanes vei 3 B, 1352 KOLSÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1968/697	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

16. april 1970.

677-68, TO/AF.

Fru Liv Bjarnes Böhler
O. T. Bjarnes vei 3
1346 GJETTUM

Byggmester Karl Engh
Hjelleböl - Holand
1964 HJELLEBÖL

Gnr. 36, 89, bnr. 341-78, tomt nr. 3 av Levre.

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 15. april d.å. angående brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse. Ved besiktigelsen 15. april hadde en följende å bemerke:

1. Avkjörsel med snuplass på egen grunn må opparbeides i samsvar med veilovgivingen. Jfr. pkt.1 i alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum.
2. Skjemategning av peis in duplo må sendes inn til godkjenning. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 9. november 1968.
3. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
4. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
5. Reviderte plantegninger i 2 eksemplarer av understasjen må sendes inn til godkjenning. Jfr. bygningslovens § 97.
6. Takluken må isoleres. Jfr. bygningslovens § 77.
7. Jernplate foran peis mangler. Jfr. byggeforskriftenes kap. 23 § 4 pkt. 4.
8. Isolasjonen på loft må ettersees og påfylles der hvor det er for lite. Jfr. bygningslovens § 77.
9. Lufteåpninger i gesims over balkong må ikke ha störrs åpning en ½", Jfr. alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum.
10. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

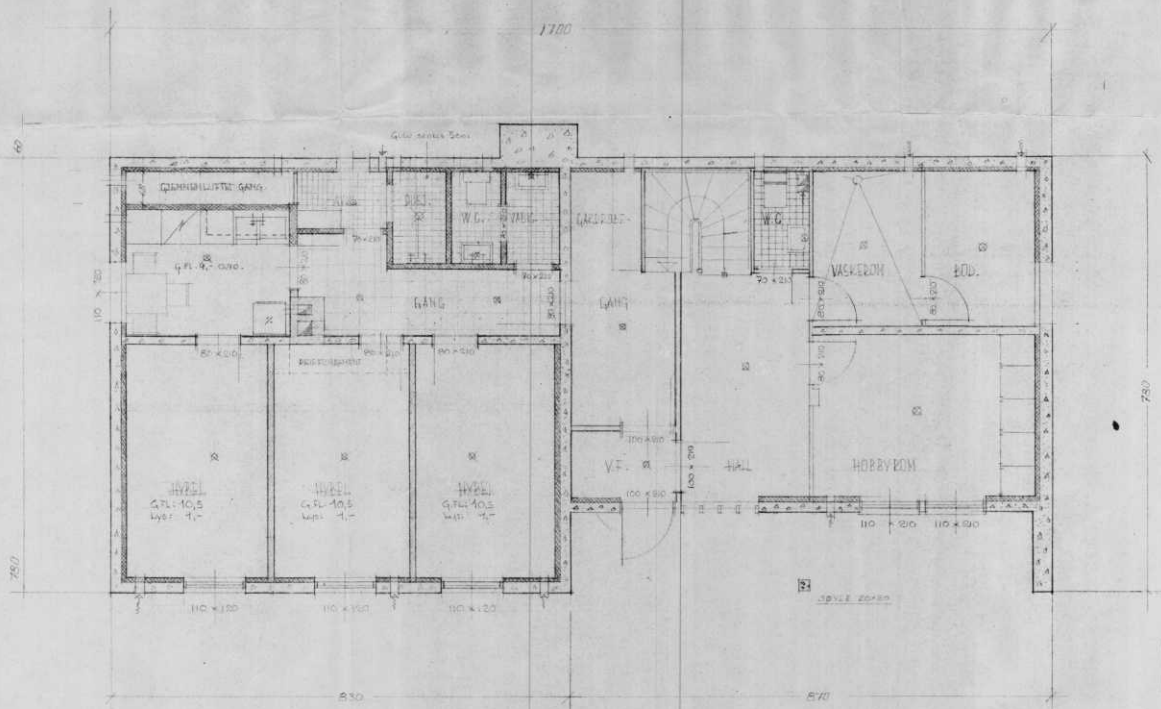
Forannevnte mangler må være rettet og nevnte tegninger må sendes bygningsvesenet innen 6. juli d.å.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Torstein Olsen

DH-15570



Bærum Helseråd
Løn 3496-68
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 697-68
Bilag nr. 11 in duplo
Mottatt 25 SEP 1968
By nr. 1903
19 68

TEGNET: 17-9-68

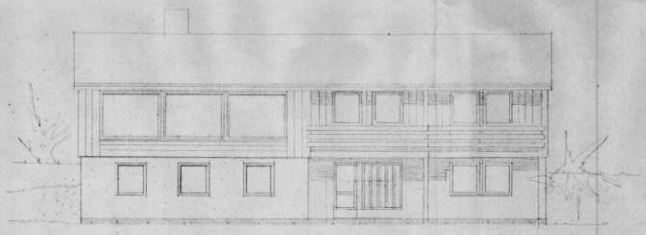
Herr Oddvar Bøhler M/fr
O.T. Bjanesvei Gjettum
Plan av U.et. Rødland type 114S forandret

MÅL:	1:50
DATO:	12-6-68
SIGN.:	B.H.D
SAK:	
TEGN.:	

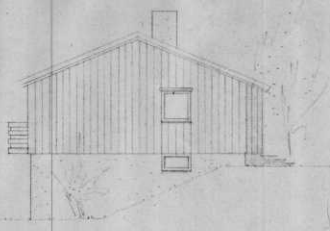
SVEN M. OPPEGAARD
Tlf. 54-29-71 - 67 68 80

1.

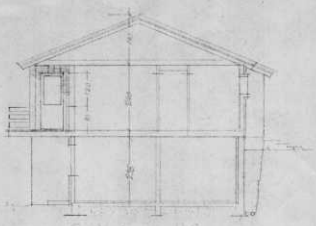
DM-15571



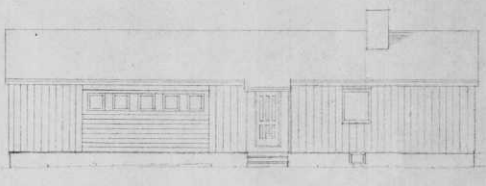
Fasade mot Syd.



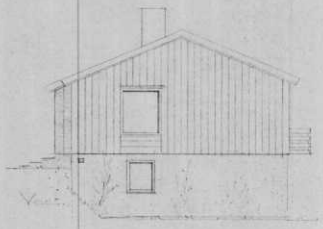
Vest.



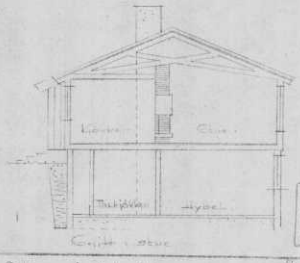
Snitt i soverom



Nord.



Øst.



Snitt i stue

Bærum Helseråd
Jnr. 3496-68

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 693-68
Bilag nr. 2 in duplo
Mottatt 25 SEP 1968

Herr Oddvar Böhler M/frue	MÅL:	1:50
O.T. Bjanesvei Gjettum	DATO:	12-6-68
Fasader av „Bödland" type 114 S. forandret	SIGN:	S.M.O.
SVEIN M. OPPEGAARD	TEGN.NR:	3

O.T. Bjanes vei 3B

Nabolaget Kolsåslia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	4 min 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 0.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	11 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Toppåsveien Linje 160, 160E, 204, 210A, 210B	7 min 0.6 km
Hauger Linje 3	8 min 0.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	13 min 1.2 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	13 min 1.2 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	15 min
Coop Extra Dønski	15 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	17 min
Boots apotek Kolsås	17 min
Kolsås Vinmonopol	17 min

SPORT

Hauger skole	9 min
Levre skole	11 min
Vest Helse og Trening	17 min
Mizuchi kampsport	21 min

«Koselig sted og mye turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

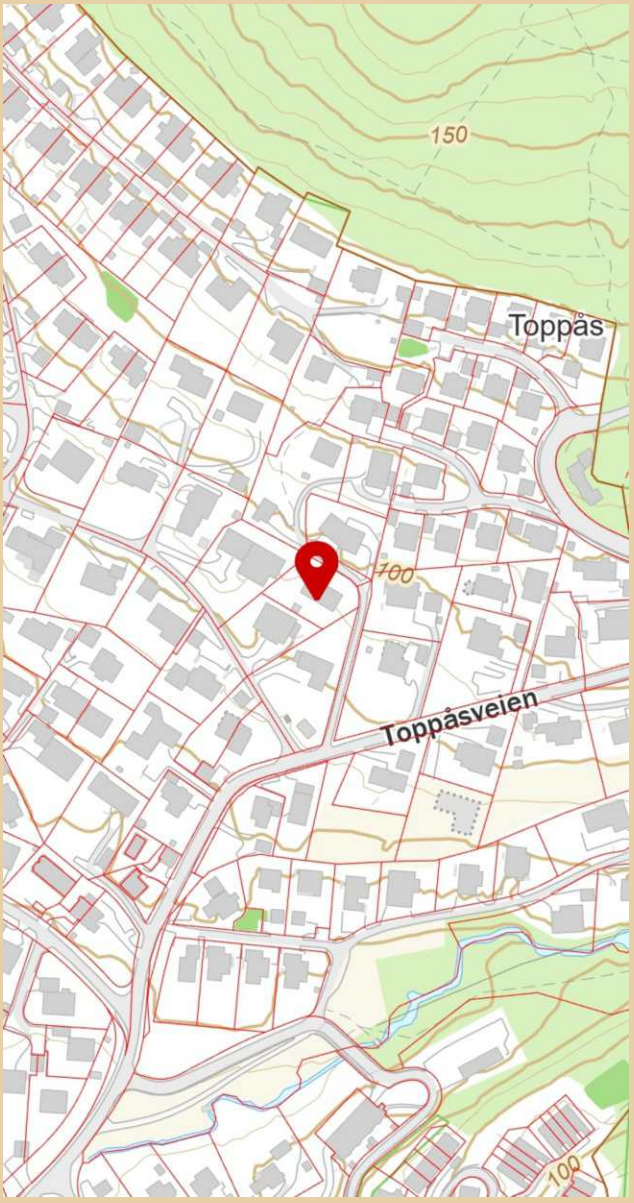
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
O.T. Bjanes vei 3B, 1352 Kolsås
Gnr. 86, Bnr. 78, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250393

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
