PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HØGÅSVEIEN 2J

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Høgåsveien 2 J, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 89, bnr. 100, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1743 **Referansenummer:** XJ9938

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer fra 1960. Innholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Bad, bod og kjellerstue.
1. etasje: Entré, kjøkken og stue m/trapp.
2. etasje: 3 soverom, gang m/trapp og bad
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong fra byggeår, til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre. (Kledning på forsiden av boligen er byttet i 2009 i iflg. tidligere tilstandsrapport.)

Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel. Taktekket er opplyst skiftet i 2017 i tidligere salgsoppgave

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål. Det er skiftet beslagsløsninger på taket i 2017. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre. (Kledning på forsiden av boligen er byttet i 2009 i iflg. tidligere tilstandsrapport.)

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1994, 1995 og 2006.
Isolerglassdører i trekarm fra 1994.

Ytterdør i lakkert tre med elektronisk lås.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 33 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra 2 soverom.

Trapp til inngangsparti i betong, kledd med naturstein. Rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Fliser, malte plater, pusset/malt mur, panelplater, malt tapet og malt panel.
Overflater tak med: Malt panel, folierte plater og malt tapet.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn i stuen. Ubrennbar plate i glass.

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med 2 vegger som er direkte mot terreng. Veggene er i betong, foret ut med isolajon og plater.

Lukket og åpen trapp i malte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og 3-speils malte fyllingsdører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert sentralstøvsuger. (Motor i bod.)
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert en portabel AC enhet på et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidskontrakt, beskrivelser og fakturaer fra utførende.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlight og minihøytalere i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Badet er innredet med servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, badekar m/skjermvegg i glass, vegghengttoalett og egen nisje for bereder.

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

Bad 2. etasje:
Bad fra 2005. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse og fakturaer fra utførende.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedsluk i plast fra 2005 m/uttagbar vannlås. Hjelpesluk i dusjen. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket, men er synlig bak feilist ved terskel og under servant.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørnet.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005, nye profilerte fronter fra 2012. Benkeplater i laminat. (Opplysning om alder gitt i tidligere tilstandsrapport.)

Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er løst plassert på kjøkken.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår, hovedsakelig oppgradert til rør i rør system i 2005 og 2012 i forbindelse med rehabilitering av badene.
Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke i toalettkasse.
Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i innbygget nisje for varmtvannsbereder. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig via luke i sisternekasse på bad. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, varmekabler på bad og ildsted i stuen.

Ca 200 liters varmtvannstank. Montert i 2025.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering med ukjent alder på baksiden. Oppgradert i 2008 på forside. (Opplyst i tidligere tilstandsrapport.) Ukjent dreneringsløsninger.
Det er grunnmursplast på vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i betong fra byggeår.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gressplen, asfaltert inngangsparti, platting og beplantning.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Kjeller: På byggemeldte tegninger er kjelleren tegnet med 3 boder og vaskerom. På befaringen er det kjellerstue, 1 bod og bad. Endret bruk.
1. etasje: Uendret
2. etasje: Uendret.

Bod

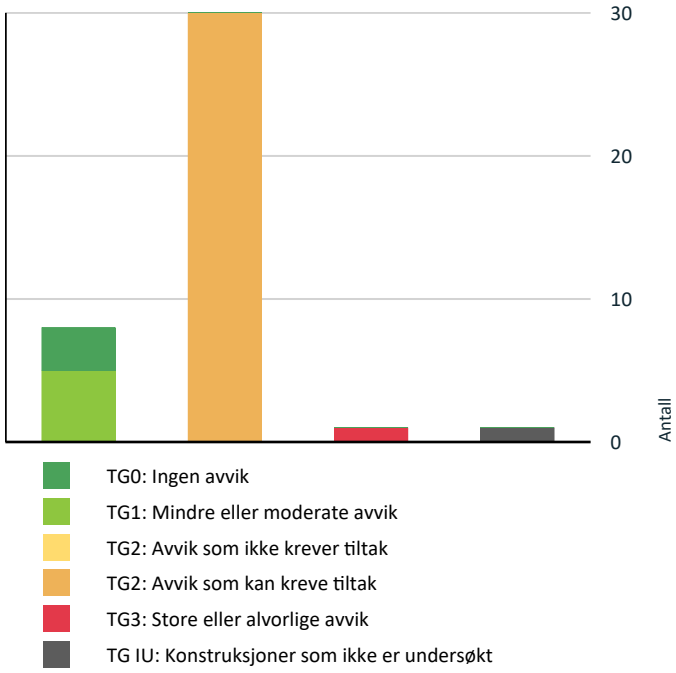
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 1989.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

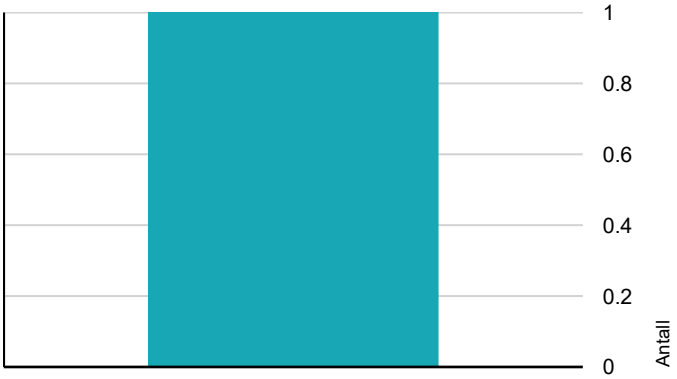
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv boligen i 2018, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel. Taktekket er opplyst skiftet i 2017 i tidligere salgsoppgave

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

Det er kun loft over deler av boligen, skråtak forøvrig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Normal brukstid for asfaltshingel er ca 20 år.

Undertaket er ikke skiftet, dette er fra byggeår og har synlig fuktpåvirkede områder fra tidligere. Det ble ikke indikert for forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må forventes kontroll og eventuelt utskifting av undertak ved neste takomlegging.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål. Det er skiftet beslagsløsninger på taket i 2017. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre. (Kledning på forsiden av boligen er byttet i 2009 i flg tidligere tilstandsrapport.)

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

På forsiden av boligen er det ikke etablert musesperre i underkant av kledning og konstruksjoner står åpne for skaddedyr. På baksiden er det ikke etablert lufting i underkant av kledningen.
Det er observert noe oppsprukket kledning og det er observert fuktpåvirkede detaljer ved takfot.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

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

Det må forventes lokal utskifting av kledning med sprekker og fuktpåvirkede detaljer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i eldre trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

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

Tilstandsrapport

Det er kun loft over deler av boligen, skråtak forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll fra bakkenivå er det obesert skjevhet i mønet for takkonstruksjonen.

Ved kontroll på loftet er det observert vepsebol, dette indikerer at det ikke er innsektsnett/fulgøesperre ved lufting.

Det er kun deler av konstruksjonen som er åpen for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter holdes under observasjon, ved negativ utvikling må forholden kartlegges og tiltak velges.

Insektssperre bør monteres der det mangler.

Loftet bør kontrolleres med tanke på utvikling i fuktskjolder, dersom disse utvikler seg/blir større/mørkere må tiltak forventes.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1994, 1995 og 2006.
Isolerglassdører i trekarm fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner, vannbrettene har lite fall og øker risiko for at vann blir stående mot omramming som står helt ned mot vannbrettene.

Vinduer har oppnådd høy alder og det er registrert en viss slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har større risiko for punktering på grunn av slitasje på tettelister.
Punkterte vinduer kan være vanskelig å avsløre med hensyn til lysforhold.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har nedsatt isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.

Alder og tettesvne på vinduer/dører tilsier at noe utskifting må forventes.

TG 1 Dører

Ytterdør i lakkert tre med elektronisk lås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 33 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Det er montert skjermvegger i tre mot naboer. Det er plassbygget benk, det er hyllesystem, det er montert belysning, stikkontakt og terrassevarmer. Det er utsparring for lysgrav.

TG 2 Balkong 2. etasje

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra 2 soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i tre ca 90 cm høyde.
Det er montert rømingsstige i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Det er observert avflassing i maling på en bærebjelke.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift. Dagens regler krever at åpninger i rekkverket er mindre enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bærebjelke bør skrapes og males. (Kontrolleres med stikkprøver for råte før overflatebehandling.)

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti i betong, kledd med naturstein. Rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Naturstein på trappen løsner.

Dagens krav til åpninger i rekkverk tilsier maks åpning 10 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må forventes å relime løse naturstein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Fliser, malte plater, pusset/malt mur, panelplater, malt tapet og malt panel.
Overflater tak med: Malt panel, folierte plater og malt tapet.

Høyde mellom gulv og tak i kjellerstuen er 2,15 meter, stuen er 2,32 meter. Varierende høyder i 2. etasje som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er observert "bom" og riss i fuger i flisgulv i entré.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Flisgulvet ligger på svakt underlag. For å utbedre forhold må underlag forsterkes og nye fliser legges.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er observert planavvik ca 14-17 mm i stuen. Det er observert planavvik ca 11 mm på 2 meter i gang m/trapp.
Det er observert planavvik ca 30 mm på soverom i 2. etasje.

Det er observert "rystelse" ved normal gange i stuen.

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

Tilstandsrapport

Omfanget av skjevheter er vanskelig å måle da det er mye gjennstander i boligen på befaringen. TG 3 og kostnader er knyttet til planavvik 30 mm i soverom. Kostnader er knyttet til kartlegging av omfang og årsak. Tiltak kan ikke treffes før omfanget og årsak er kjent.

Dersom oppretting og forsterking av bjelkelag skal utføres, må vesentlig ytterligere kostnader forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn i stuen. Ubrennbar plate i glass.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipen er flislagt på badet i 2. etasje. Det lot seg ikke fastslå med sikkerhet om det er plater på pipen under fliser, dersom dette er tilfelle er dette avvik fra brannforskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser med hensyn til fliskledning på pipe i 2. etasje anbefales. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med 2 vegger som er dirkte mot terreng. Veggene er i betong, foret ut med isolajon og plater.
Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i bunnsvill. Målinger viser 6,8% Dette er tørt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Utforede betongkonstruksjoner under terreng er generelt forbundet med risiko med tanke på fuktrelaterte skader, det ble ikke observert fukt eller fuktrelaterte skader i borrethullet, det bemerkes: hulltakingen dekker kun et begrenset området.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ved oppføring av boliger på denne tiden ble det ikke lagt fuktsperre i gulv eller kapillærbrytende sjikt mot fundamenter og fukt kan trekke opp i veggene. Konsekvensen av fukt i vegger i slike kjellere er at man ikke bør kle veggene med organisk materiale som kan føre til mugg og råteskader.

Konstruksjon bør holdes under observasjon.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket og åpen trapp i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og 3-speils malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidskontrakt, beskrivelser og fakturaer fra utførende.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlight og minihøytalere i taket.

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.

Det er observert at fliser løsner på utvendige hjørner. Det er observert riss/sprekker mellom gulv og tak.

Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må forventes utskifting av fliser på utvendige hjørner, årsak til sprekkdannelser og at fliser løsner er ikke kjent.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

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.

Det bør lages avgrensing i tettesjikt ved terskel minimum 15 mm, vær likevel klar over at ved avgrensing 15 mm ved terskel vil det fortsatt være avvik i fallforhold.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

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

Det er ikke fuktsikret i rom for innbygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• 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 bør monteres automatisk lekkasjesikring i sisternekassen. Uten tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade på konstruksjoner ved lekkasje fra sisternen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, badekar m/skjermvegg i glass, vegghengttoalett og egen nisje for bereder. (Nisje for bereder er ikke bygget som en del av våtrommet og er ikke fuktsikret på innsiden.)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert ventilering av innbygget badekar

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

Inspeksjonsluke i badekar bør byttes til luke med ventilrist.
Automatisk lekkasjesikring bør monterees i sisternekasse for toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringen har det nettopp vært lekkasje fra berederen som byttes på befaringen. Konstruksjoner ved berederen er våte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Områder som har vært utsatt for vann kontrolleres med tanke på fuktskader/muggdannelser jevnlig den nærmeste tiden 3-6 mnd.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse og fakturaer fra utførende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert hårnålsriss i enkelte fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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.

Det er målt fall under 1:50 i område 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
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

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast fra 2005 m/uttagbar vannlås. Hjelpesluk i dusjen. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket, men er synlig bak feilist ved terskel og under servant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

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.

Ved kontoll under vasken ser det ut til at det er laget en mininisje hvor rør kommer inn til vasken, det er synlig tettesjikt i nisjen men overgangsløsning mot veggmembran lot seg ikke konstatere, ved manglende overgangsløsning er det økt risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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.
Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon eller foreta undersøkelser om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

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

Ved funksjonstest av avtrekket er det liten effekt.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005, nye profilerte fronter fra 2012. Benkeplater i laminat. (Opplysning om alder gitt i tidligere tilstandsrapport.)

Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er løst plassert på kjøkken.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse under benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Uttak i skapfront subber i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse under benkeplate ved oppvasmaskin.
Skapfront bør skiftes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En spottlight på ventilatoren virker ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spottlight må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår, hovedsakelig oppgradert til rør i rør system i 2005 og 2012 i forbindelse med rehabilitering av badene.
Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke i toalettkasse.

Tilstandsrapport

Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i innbygget nisje for varmtvannsbereder. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke sprutdeksel i skapet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres sprutdeksel i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig via luke i sisternekasse på bad. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På 1 soverom er det ikke etablert ventilasjon utover åpning av balkongdør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank. Montert i 2025.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Oppgradert sikringsskap m.m

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se dokumentasjonsliste.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det var varmegang i noen pærer før vi byttet til LED.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegget er eldre og udokumentert. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent på baksiden. Oppgradert i 2008 på forside. (Opplyst i tidligere tilstandsrapport.) Ukjent dreneringsløsninger.
Det er grunnmursplast på vegger mot grunnen.

Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk. Målinger viser 6,2% Dette er tørt.

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

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong fra byggeår.

Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er tilbakefylt og innbygget uten mulighet for kontroll.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gressplen, asfaltert inngangsparti, platting og beplantning.

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

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1989

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod fra 1989.
Boden er ikke fast fundamentert, bjelker plassert på løse lettklinkerblokker.
Vegger i uisolerte trekonstruksjoner.
Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

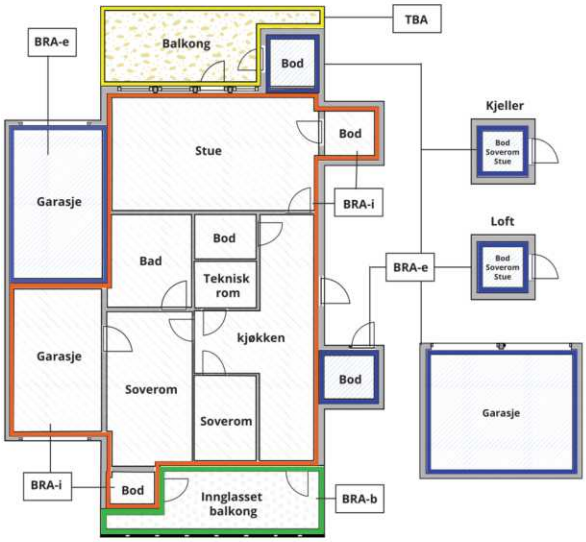
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	35			35	
1. Etasje	39			39	33
2. Etasje	39			39	5
SUM	**113**				**38**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bad, Bod, Kjellerstue		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue m/trapp		
2. Etasje	Soverom, Gang m/trapp, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: På byggemeldte tegninger er kjelleren tegnet med 3 boder og vaskerom. På befaringen er det kjellerstue, 1 bod og bad. Endret bruk.
1. etasje: Uendret
2. etasje: Uendret.

Brannceller

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

Kommentar: På loftet er det åpent mellom boenheter. Dette avviker fra dages krav hvor hver boenhet er egen branncelle med tilhørende brannskiller mot nabo.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt diverse el-arbeider i 2021. Samsvarserklæring er fremvist. Det ble skiftet varmtvannstank i 2025, på befaringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1989.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	4
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Jonas Øen Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	100		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høgåsveien 2 J

Hjemmelshaver
Barstad Elin Jeanette, Moe Jonas Øen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Umiddelbar avstand til T-banestasjon og markagrensen med en rekke turmuligheter. Hauger idrettspark, med flere tilknyttede idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet. Kort avstand til Kolsås senter med dagligvarebutikk, Vinmonopol og apotek. Kort kjøretur til Sandvika sentrum med bl.a. Storsenter, kulturhus, kino, kafeer og restauranter, samt Kalvøya med badestrender.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass medfølger. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i hagen på ca 6 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Elektris	31.03.2021	Samsvarserklæring diverse el-arbeider, inkludert skifte innmat i sikringsskap.	Gjennomgått	1	Nei
Radonlab	15.01.2010	Radonrapport.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo og akershus e--installasjon	13.12.2014	Samsvarserklæring feilsøk, + skjult anølegg på en kurs.	Gjennomgått	1	Nei
Langeland elektro	02.02.2011	Samsvarserklæring 2 stikk	Gjennomgått	1	Nei
Motek industrier	18.04.2011	Avtale om håndverkstjenester, bad- ikke gjennomgått i detalj av takstmann + søknad til kommune	Ikke gjennomgått		Nei
Flislegger Tore Berg	21.10.2005	Faktura sveisemembran bad 2. etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Karlsen bygg	25.07.2005	Arbeidsbeskrivelse bad 2. etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	04.06.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Glen Skram	08.08.2017	Tilstandsrapport ved forrige salg	Gjennomgått	16	Nei
Bærum kommune	05.02.2008	Godkjent forespørsel om mindre fasadeendring.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	23.01.1958	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	25.10.1989	Byggemeldte tegninger bod.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	10.06.2025	Bilder av nye skuffefronter kjøkken, røykvarsler og pulverapparat.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XJ9938

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250288

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Jeanette Barstad	Jonas Øen Moe

Gateadresse
Høgåsveien 2J

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget vann rundt varmtvannsbereder 30.05, rørlegger kommer 03.06.

Document reference: 7250288

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i kjeller i 2011
Arbeid utført av	Mo Tekk Industrier AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontraktspapirer nevner montering av nye membranplater på vegg og membran på gulv og vegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arkivsak ID 11/9253

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke detaljene da det skjedde for ca 20 år siden. Det rammet de fire nederste enhetene og ble utbedret av kommunen. Kjelleren ble pusset opp etter dette

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjeller er siste store prosjekt. Ellers har nåverende eier koblet av og koblet på blandebatteriet på kjøkken. Varmtvannsbereder er lekk og skal utbedres
Arbeid utført av	Mo Tekk Industrier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Peisløpet i kjelleren var det blitt behandlet slik at muren ikke fikk puste. Det var derfor bobler på nedre del av muren. Malingen og puss ble skrapt av og malt på nytt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre observeres med ujevne mellomrom. Gift ble lagt ut i 2023 og ny runde er planlagt å gjennomføres nå.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert sikringsskap, byttet til LED spotter, bytte stikkontakter og brytere, to nye kurser
Arbeid utført av	Elektris

Filer

Samsvar.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250288

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg i sameiets regi

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Platting bygget av eier, lagt nytt gulv i kjeller

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ny platting i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet i kjeller ble utvidet ved å rive gammel vegg mellom bad og bod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hos Bærum kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm

21.1 Radonmåling

År: 2009

Verdi: 30-32

Filer

Radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250288

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hørt om noen andre seksjoner som har observert skjeggkre

Document reference: 7250288

Tilleggskommentar

Dokumenter fra oppussing av badene og fasaden finnes fysisk og overrekkes ny eier ved overtakelse

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250288

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Jeanette Barstad	e9355b86f5c4f847daa52 8125b1f89f2f54a63d1	03.06.2025 06:24:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Moe	02d393d56030aabf4c82f a7959ee96c88e997a7e	02.06.2025 20:48:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250288

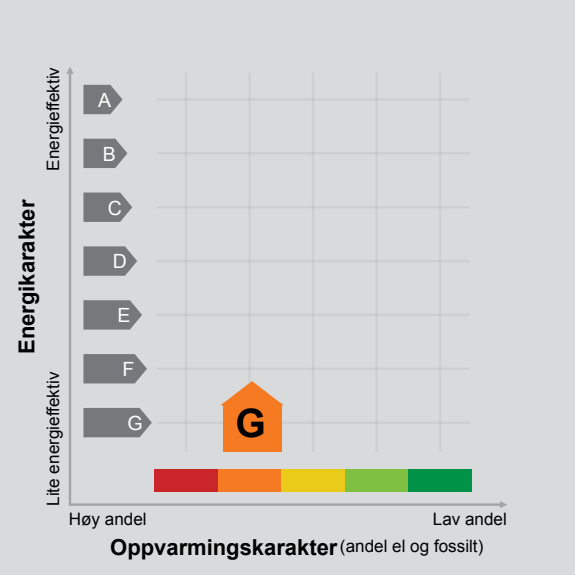
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Høgåsveien 2J
Postnummer	1352
Sted	KOLSÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16199958
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133321
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 16 433 kWh pr. år

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

15 903 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Etterisolering av yttervegg
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolere loftsluke

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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 elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

PRIVATMEGLEREN

Harald Masst
Sameiet Høgåsveien 2

Oppdragsnr.	Vår dato
7250288	03.06.2025

Salg av eierseksjon i SAMEIET HØGÅSVEIEN 2

Adresse:	Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS
Hjemmelshaver(e):	Elin Jeanette Barstad og Jonas Øen Moe
Eiendom:	gnr. 89, bnr. 100, snr. 10 i Bærum

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Berthe-Lise Harboe

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 89, bnr. 100, snr. 10 i Bærum
Adresse: Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS
Onr. 7250288

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2.128,- (Ladestrøm til elbil kommer i tillegg)

Felleskostnader inkluderer: Komm, avg., renter og avdrag, forsikring, driftskostnader

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr 628
- avdrag Kr 300
- og driftsutgifter Kr 1.200

Utestående krav: 2.505 pr 20.06.25

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78768224 Forfall: Mnd Betalt: 7.292/mnd

Andel felles gjeld kr.: 81.317 pr 31.12.24
Långiver / lånenr.: DNB 1213.47.01259
Lånets totale saldo: 1.094.811 pr 31.12.24
Lånetype: Gjeldsbrevlån BM Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats: pr
Dato siste termin: ??/2037

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr.: 105.794 pr 31.12.24
Total formue kr.: 1.849.545 pr 31.12.24

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen større utbedringsarbeider terminfestet. Felleskostnader noe lave ift nåværende rentenivå, men foreløpig ikke besluttet å øke disse.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ny ungdomsskole planlagt på nedsiden av Brynsveien, men planene senere lagt på is pga kommunens økonomiske stilling. Blir neppe realisert i overskuelig fremtid.

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	N/A
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Formelt sett, men ikke noe problem
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Tillatt
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		N/A

Styreleder i sameiet

Navn:	Harald Masst
Adresse:	Hogåsveien 2L, 1352 Kolsås
Telefon:	+47 98257880
Fax:	
E-post:	harald@masst.no

Send svar til: morten.bjorgum@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 4 / 6 -25

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

Vedtekter for Sameiet Høgåsveien 2 – Bærum

Vedtatt 06.04.2017 – Sist oppdatert 30.06.2022

§1: Sameiets navn er Sameiet Høgåsveien 2, beliggende på gnr. 89, bnr 100 i Bærum kommune.

Vedtektene er utformet som et supplement til lov om eierseksjoner av 2017, sist oppdatert i 2021.

Seksjonene skal benyttes til beboelse og det skal ikke drives forretningsvirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere naboene med støy, lukt eller urenslighet.

§2 Sameiet består av 12 seksjoner som har full disposisjons- og eiendomsrett til bolig og rett til salg og fremleie.

Kjøper eller fremleier skal godkjennes av Sameiets styre, Styret kan ikke nekte slik godkjennelse uten sakelig grunn.
Hver seksjonseier har full disposisjonsrett til den delen av tomten som seksjonseier har ved sitt inngangsparti, samt avgrenset areal utenfor stue som er beplantet som hage innenfor de rammer som er gitt i Lov om eierseksjoner og disse vedtektene.

Den resterende del av tomten er fellesareal som alle seksjoner disponerer likt.

§3 Til ivaretakelse av de felles interesser, velges et styre bestående av 3 medlemmer, hvorav 1 styreleder.

Styremedlemmene velges for en periode på 2 år.

Styrets leder kan sammen med et øvrig styremedlem inngå forpliktende avtaler på sameiets vegne.
Styret er beslutningsdyktig hvis to medlemmer er tilstede.

For at en beslutning skal være gyldig kreves det at to styremedlemmer stemmer for en sak.
En seksjonseier som uten avløsning har sittet som styreleder eller -medlem i to eller flere påfølgende perioder skal ha en godtgjørelse på inntil kr 10.000,- pr år. Kostnaden belastes Sameiets fellesutgifter.

§4 Sameiet avholder årlig sameiermøte innen utgangen av juni mnd.
Innkalling og gjennomføring skal være i henhold til reglene gitt i Lov om eierseksjoner §§ 41 - 43.

§5 Til betaling av eiendommens felles faste utgifter, vedlikehold osv. føres et felles driftsregnskap. Styret utarbeider årlig drifts- og investeringsbudsjett som forelegges sameiermøtet.

Sameierne innbetaler ett fast månedlig beløp, besluttet av det årlige sameiermøtet. Skulle det oppsatte beløp vise seg å være utilstrekkelig til å dekke de løpende utgiftene, har styret rett til å øke beløpet. Beløpet skal betales forskuddsvis.

Seksjonseiere kan påta seg å utføre oppgaver som ellers vil belastes felleskostnadene, og slik fri seg fra hele eller deler av medansvaret for omkostningene ved kjøp av eksterne tjenester til slik drift og vedlikehold.

§6 Det årlige sameiermøtet beslutter behovet for vedlikehold og dugnader på fellesarealet, som det påligger styret å arrangere.

Alle seksjoner har et solidarisk ansvar for den delen av drift og vedlikehold av eiendommen. Sameiermøtet kan vedta at enkelte oppgaver skal utføres av eksterne tjenesteytere.

Styret utarbeider en liste over oppgaver som skal utføres i inneværende år, og disse fordeles så rettferdig som mulig blant seksjonene.

Styret kan organisere felles dugnad for å løse aktuelle oppgaver.

§7 Det påhviler den enkelte sameier å vedlikeholde sin seksjon på en slik måte at det ikke er til sjenanse for de andre sameierne, eller at boligen forringes eller beskadiges.

Utvendig vedlikehold av seksjonene, maling osv besluttes av det årlige sameiermøtet. Fasadeendringer ut over det avtalte skal godkjennes av styret.

Hver seksjon er ansvarlig for egne yttervegger. Kostnaden ved vedlikeholdet holdes av den enkelte seksjonseier. Sameiermøtet fastsetter en frist for utførelse av vedlikeholdet. Ved overskridelse av fristen, kan styret få arbeidet utført for seksjonseiers regning etter skriftlig varsling med utsatt frist.

Vedlikehold av brannmur mellom nr. D/E og H/I er sameiets ansvar.

Fellesarealet på hagesiden vedlikeholdes av den seksjonen som har det som sektor utenfor sin seksjon. Hver seksjon disponerer inntil 1/12-del av kapasiteten i felles søppelcontainere. Seksjoner som legger beslag på mer enn sin andel vil bli belastet meromkostninger ved fjerning / opprydding.

Sameierne er forpliktet til å holde den delen av tomten som seksjonen disponerer ryddet og i ordentlig stand.

§8 Benyttelse av fellesarealer bør skje under hensyntagen til de seksjonene som grenser opp til og ligger i nærheten av arealet som benyttes.

Hver seksjon kan på egen regning og risiko sette opp en bod mot støyskjermen mot Høgåsveien /Brynsveien, men gjøres oppmerksom på at utnyttelsesgraden på eiendommen allerede overskrider grensene Bærum kommune har satt for området. Slike tiltak vil derfor ikke få kommunens godkjenning. Kostnader ifb med krav om riving, overtredelsesgebyr o.l. som kommunen måtte finne å ville rette mot sameiet bæres i sin helhet av den ansvarlige seksjonseier.

§9 Hver seksjon disponerer en parkeringsplass, enten i garasje eller utvendig parkeringsplass.

Plassene til biloppstilling for tre seksjoner og gjester er merket.

Parkering ut over dette må foregå utenfor sameiets grunn.

Overtredelse av parkeringsreglene vil bli påtalt. Ved gjentatt overtredelse vil feilparkerte biler, både seksjonseieres og besøkendes, bli fjernet for eiers regning og risiko.

§10 Ved salg eller utleie må vedkommende seksjonseier påse at kjøper eller leier blir forelagt og tiltrer de bestemmelsene som fremgår av disse vedtektene.

Resultat- og balanserapport

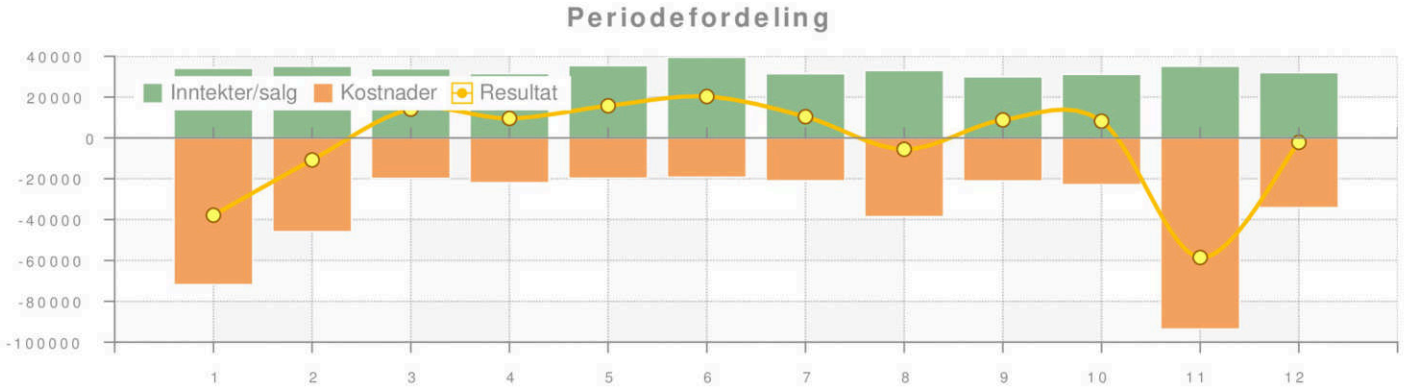
Årstall	**2024**
Periode	1-12

Resultatfordeling

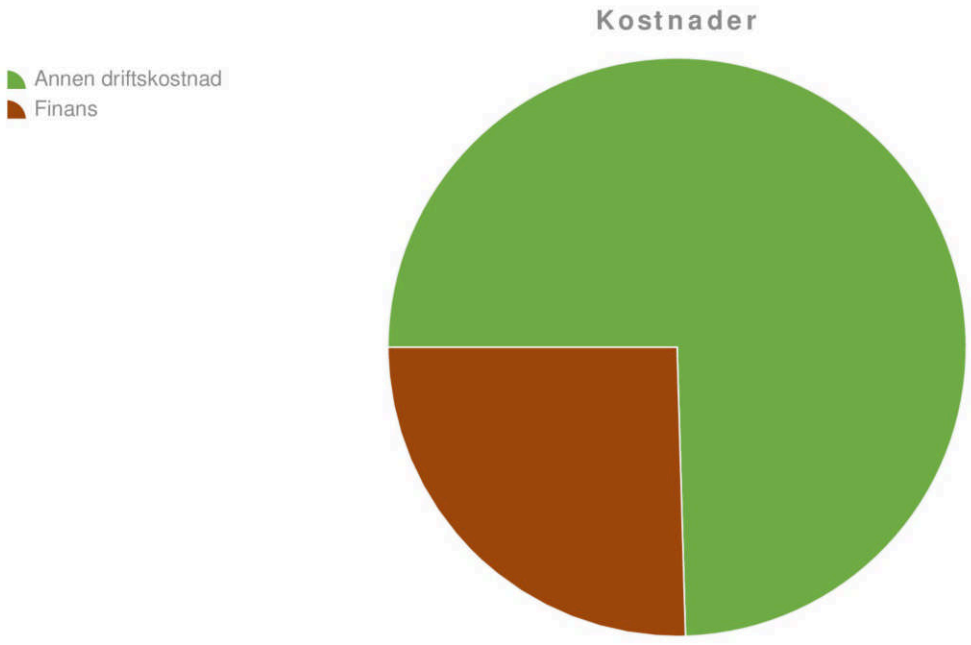
SAMEIET HØGÅSVEIEN 2

Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2024	2023	2024	2023
Salg- og driftsinntekt	-402 088	-375 768	-402 088	-375 768
Varekostnad	0	0	0	0
Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i år)	-402 088	-375 768	-402 088	-375 768
Lønnskostnad	0	0	0	0
Annen driftskostnad	320 486	237 503	320 486	237 503
Driftsresultat (overskudd i år)	-81 602	-138 265	-81 602	-138 265
Finans	109 481	119 667	109 481	119 667
Resultat før skatt (underskudd i år)	27 880	-18 598	27 880	-18 598
Årsresultat (underskudd i år)	27 880	-18 598	27 880	-18 598
Sum (underskudd i år)	27 880	-18 598	27 880	-18 598



Figur for periode 1 - 12



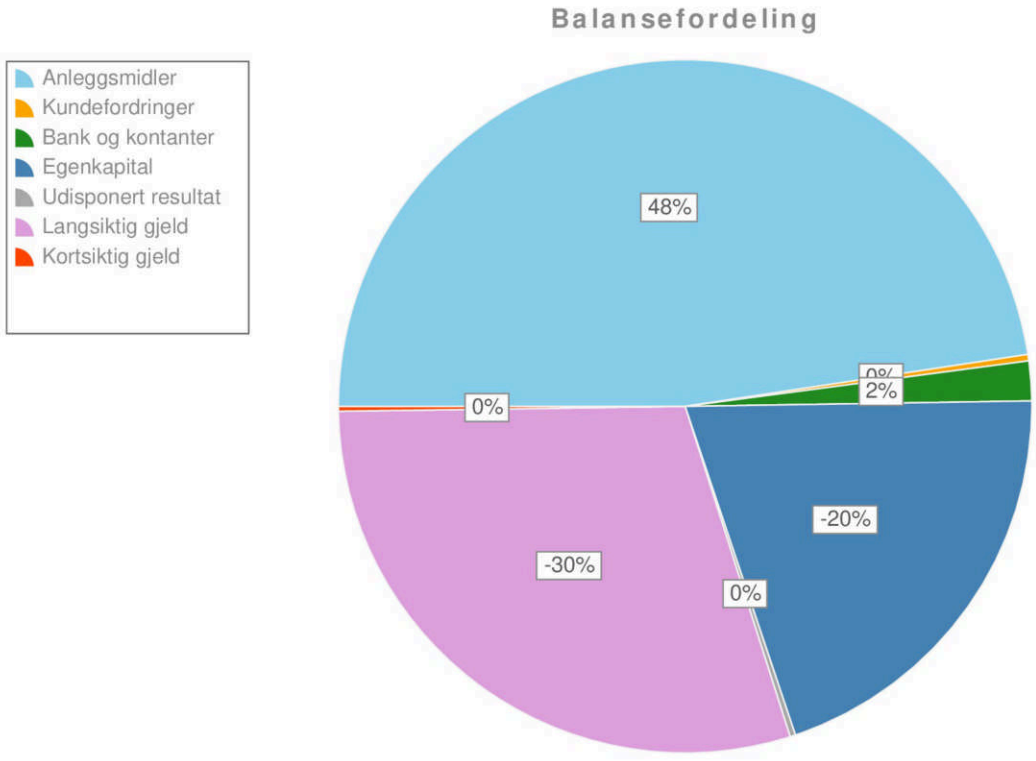
Balansefordeling

SAMEIET HØGÅSVEIEN 2

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	I.B. (1.1.2024)	Bevegelse	U.B. (12.2024)
Anleggsmidler	1 756 112	0	1 756 112
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	14 346	-3 367	10 978
Andre fordringer	0	0	0
Bank og kontanter	132 605	-64 424	68 180
Eiendeler	1 903 063		1 835 271
Egenkapital	-741 484	0	-741 484
Udisponert resultat	-18 598	27 880	9 282
Langsiktig gjeld	-1 142 047	47 237	-1 094 811
Kortsiktig gjeld	-934	-7 324	-8 258
Gjeld og egenkapital	-1 903 063		-1 835 271

Figur for periode 1 - 12



	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2024	2023	2024	2023
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3200 - Salgsinntekt , unntatt avgiftsplikt	-393 674	-274 545	-393 674	-274 545
3201 - Innbetaling lån - Garasje	0	-24 850	0	-24 850
3202 - Innbetaling lån - Drenering, tak	0	-41 958	0	-41 958
3203 - Leie garasjeplass	0	-6 000	0	-6 000
3204 - Garasje - Vedlikehold og forsikring	0	-8 100	0	-8 100
3208 - Ladestrøm - Elbil	0	-12 390	0	-12 390
3705 - Provisjonsinntekt, avgiftsfri	-8 414	-7 925	-8 414	-7 925
Sum salgs- og driftsinntekt	-402 088	-375 768	-402 088	-375 768
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6201 - Elektrisitet - Garasje	35 634	31 474	35 634	31 474
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	50 758	46 854	50 758	46 854
6361 - Brøyting / feiing	15 938	15 938	15 938	15 938
6420 - Leie datasystemer	0	205	0	205
6510 - Verktøy	51 900	0	51 900	0
6550 - Driftsmaterialer	8 788	5 573	8 788	5 573
6552 - Systemkostnader	0	1 601	0	1 601
6600 - Reparasjon og vedlikehold	65 000	0	65 000	0
6601 - Reparasjon og vedlikehold garasje	0	9 800	0	9 800
6690 - Reparasjon og vedlikehold annet	0	23 125	0	23 125
6810 - Datakostnader	0	5 010	0	5 010
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 035	0	1 035
7500 - Forsikringspremie	84 026	90 868	84 026	90 868
7740 - Øredifferanser	2	-7	2	-7
7770 - Bank- og kortgebyr	8 441	6 026	8 441	6 026
Sum annen driftskostnad	320 486	237 503	320 486	237 503
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
8140 - Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	109 481	119 229	109 481	119 229
8179 - Annen finanskostnad	0	438	0	438
Sum	109 481	119 667	109 481	119 667
SUM (underskudd i 2024)	27 880	-18 598	27 880	-18 598

Balanse

SAMEIET HØGÅSVEIEN 2

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	2024	2023
Eiendeler		
Anleggsmidler		
1120 - Bygningsmessige anlegg (Garasje)	580 013	580 013
1121 - Bygningsmessige anlegg (Rehabilitert tak)	750 055	750 055
1190 - Andre anleggsmidler (Drenering)	304 604	304 604
1200 - Maskiner og anlegg	121 440	121 440
Sum anleggsmidler	1 756 112	1 756 112
Kundefordringer		
1500 - Kundefordringer	10 978	14 346
Sum kundefordringer	10 978	14 346
Bank og kontanter		
1920 - Bankinnskudd	68 180	132 605
Sum bank og kontanter	68 180	132 605
Sum eiendeler	**1 835 271**	**1 903 063**
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	-741 484	-741 484
Udisponert resultat	9 282	-18 598
Sum egenkapital	-732 202	-760 081
Langsiktig gjeld		
2220 - Gjeld til kredittinstitusjoner	-1 094 811	-1 142 047
Sum langsiktig gjeld	-1 094 811	-1 142 047
Kortsiktig gjeld		
2400 - Leverandørgjeld	-8 258	-934
Sum kortsiktig gjeld	-8 258	-934
Sum gjeld og egenkapital	**-1 835 271**	**-1 903 063**
Sum Balanse	**0**	**0**

Avansert elektronisk signatur
bankID
JONAS ØEN MOE
2025-05-08 12:43:45 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID
Powered by Dokobit

bankID SIGNERT: 12.05.2025
Scott-Blyth, Rebecca Jane

Møtereferat – Sameiermøte Høgåsveien 2

Dato: 10. april 2025
Sted: Enhet L
Møteleder: Harald
Referent: Bendik
Til stede: Jonas, Harald, Roshan, Anniken, Bendik, Erlend (ankom kl. 20:49), Jens, Mia og Rebecka.

1 Godkjenning av møteinnkalling

Innkallingen ble godkjent.

2 Årsberetning

2.1 Informasjon om Sporveiene

Det ble informert om at Sporveiene uventet satte opp en brakke på de øverste parkeringsplassene. Sporveiene fokuserte på at de eier plassene de bruker.

2.2 Ny bod ved garasjen

Det er satt opp en bod på enden av garasjen for oppbevaring av snøfreser og annet utstyr tilhørende sameiet.

3 Økonomi

Sameiet gikk ca. 27.000 kroner i underskudd grunnet innkjøp av snøfreser og bygging av bod.
Det er 40.000 kroner for mye på konto som er feilført i regnskapssystemet. Harald følger opp saken. Det er ikke utarbeidet formelt budsjett, men alle sameiere kan få tilgang til regnskapet ved forespørsel.

Regnskapet ble godkjent.

4 Vasking og maling av fasade

Vasking er planlagt til 26. mai 2025.
Alle skal bruke samme type maling (beis er ikke godkjent).
Frist for maling:

- september 2025 for de fleste.
- september 2026 for de som har malt nylig.
- Fokuset i 2025 er på fremsiden.

5 Dugnad

Dugnad avholdes lørdag 10. mai kl. 12–16.
Punkter som tas opp:

- Tuja ved parkeringsplassen kan være til hinder for snømåking. Dette vurderes nærmere.
- Forslag om å plante Tuja langs murveggen ved enhet A mot veien – ingen innvendinger.
- Søppel kjøres til Isi.
- Garasjen skal males og sjekkes for lekkasje.
- Dugnad avsluttes med fest i hagen på kvelden.
-

6 Felles brannvarsling

Styret foreslår felles sammenkoblet brannvarsling. Tilbud skal innhentes. Estimert kostnad ca. 30.000 kroner.

- Jonas og Mia er imot.
- Anniken, Jens og Harald er for.
- Rebecka, Bendik og Roshan stemte blankt.
  Styret jobber videre med saken og vurderer fordeler/ulemper.
-

7 Styrehonorar

Det ble besluttet å bevilge styrehonorar på 10.000 kroner til styreleder for året 2025/26.

8 Diverse

- Oppfordring om å kjøre sakte i området.
- Minner om å kun bruke plastposer til plastsøppel, ikke til annet avfall.
- Pappsøppel må pakkes flatt før det kastes.

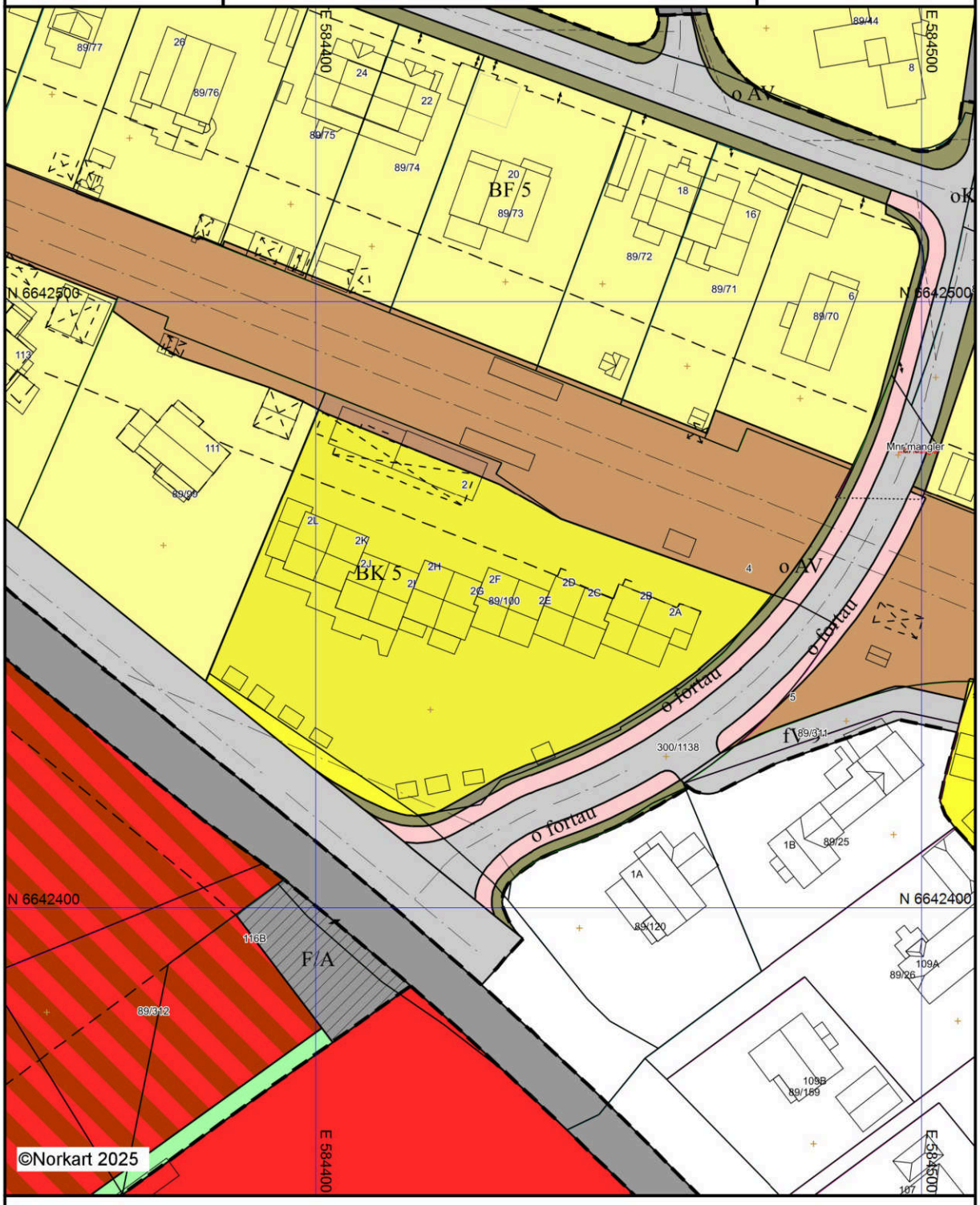
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/100/0/10
Adresse: Høgåsveien 2J
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



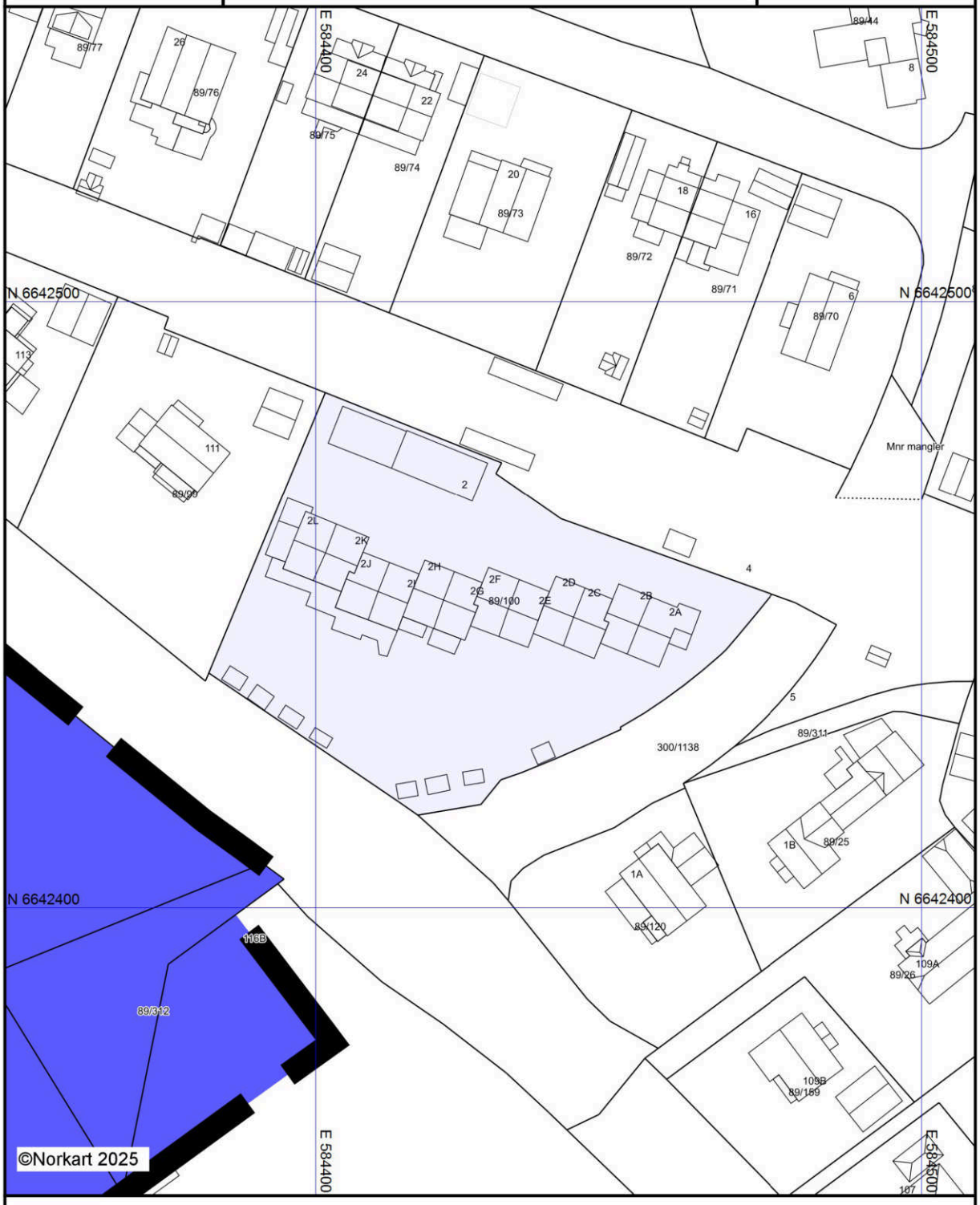
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/100/0/10
Adresse: Høgåsveien 2J
Utskriftsdato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000

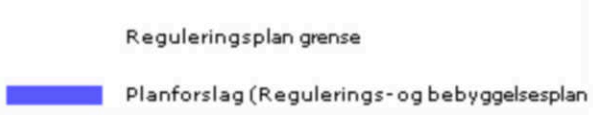
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 108 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	Delareal 3 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009033)

Navn	KOLSÅSBANEN, HAUGER - KOLSÅS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9380/2009033.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o fortau
	Delareal 108 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F 3
	Delareal 3 378 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 5
	Delareal 49 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o AV

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

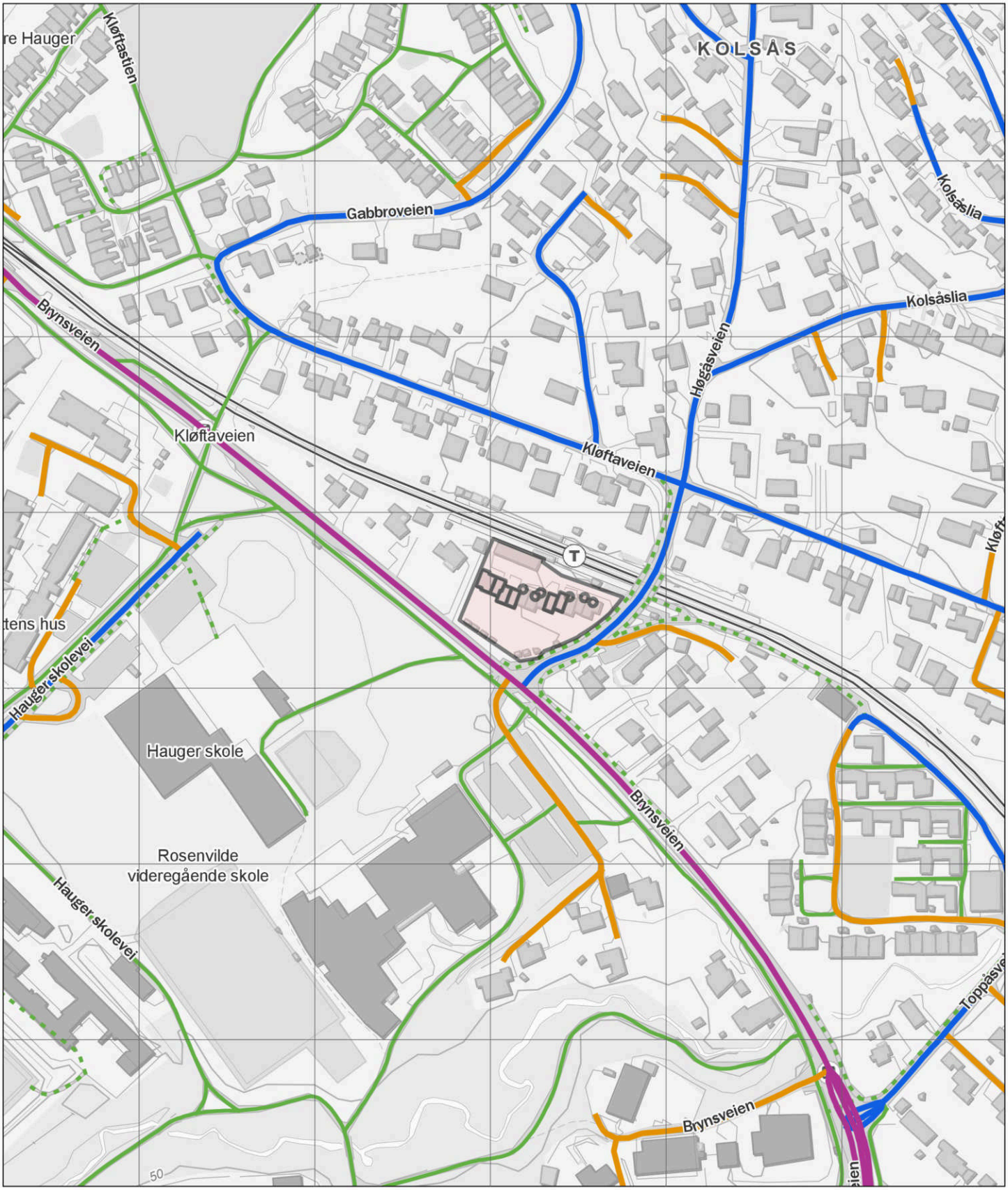
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/100/0/10

Adresse: Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03/06/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

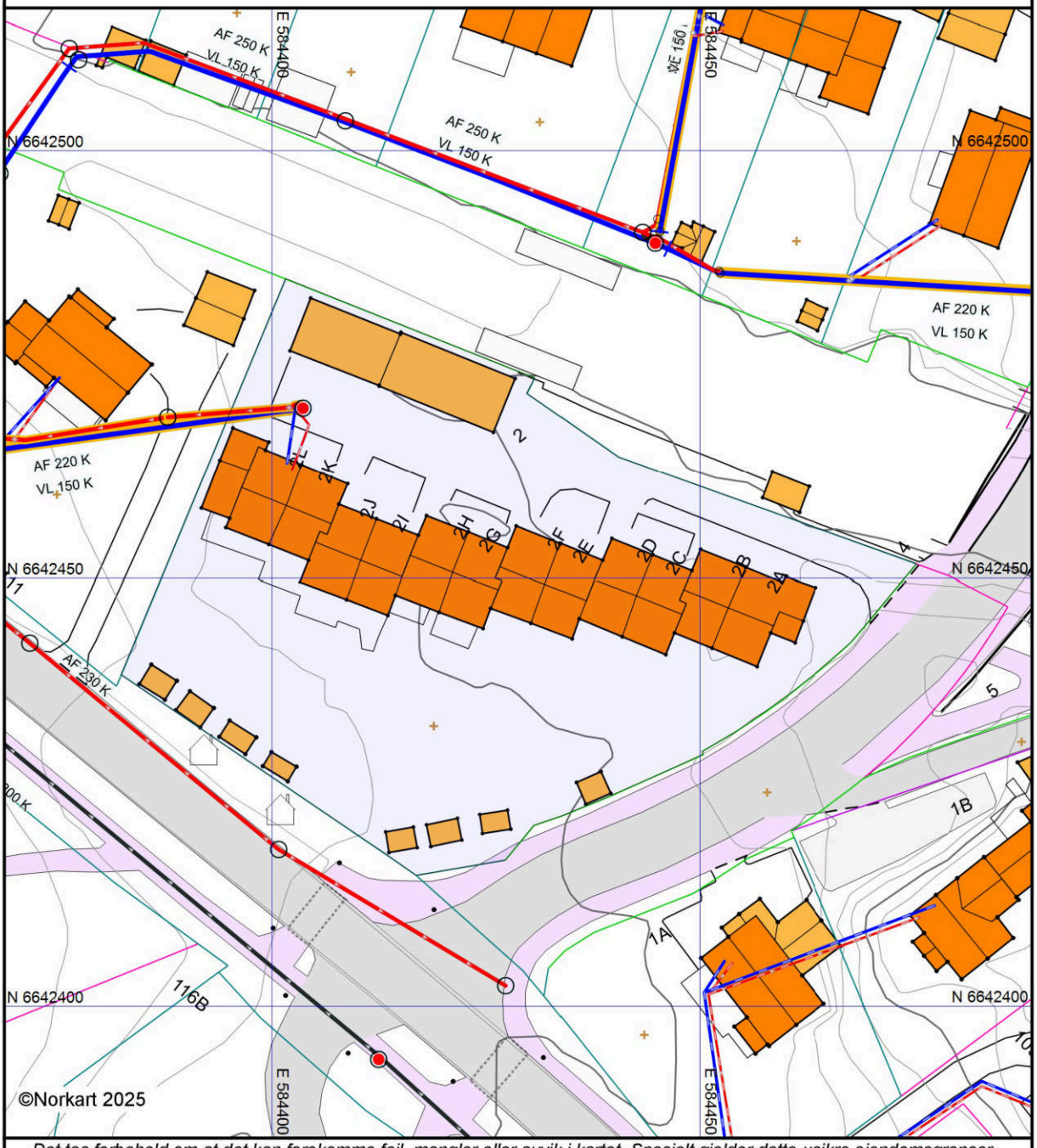
Eiendom: 89/100/0/10
Adresse: Høgåsveien 2J
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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: 03.06.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Høgåsveien 2J, 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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 03.06.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 021,27 kr
Feiing	255,00 kr
Vann	4 055,69 kr
Sum	**9 331,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter areal	103 m2	45.26	1/1	0 %	4 662,04 kr	1 942,50 kr
Avløp etter areal	103 m2	52.90	1/1	0 %	5 448,70 kr	2 270,31 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	53,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr	109,60 kr
				Sum	**10 502,74 kr**	**4 376,16 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 03.06.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90843375 (Avgiftsadresse: Xhøgåsveien 2j)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90904707 (Avgiftsadresse: Høgåsveien 2 J)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 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 stue	A	12.06.2020	02.02.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 89/100		
Utskriftsdato	03.06.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**89**	Bnr:	**100**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
57/646	Rekkehus m/garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/9253	Rehabilitering av bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

646-57. Bilag 30-34.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

GJ/C.

Murmester Knut Torgersen, Kari Wahl.
Stabekk.

89 100

Hauger

2. desember 1964

2. desember 1964.

for en
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
03.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 89 Bnr 100 Fnr 0 Snr 10

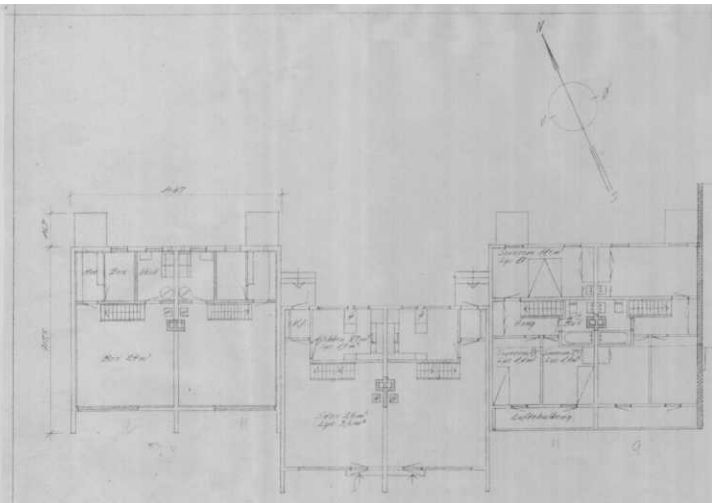
Eiendommens adresse:

Høgåsveien 2J, 1352 KOLSÅS

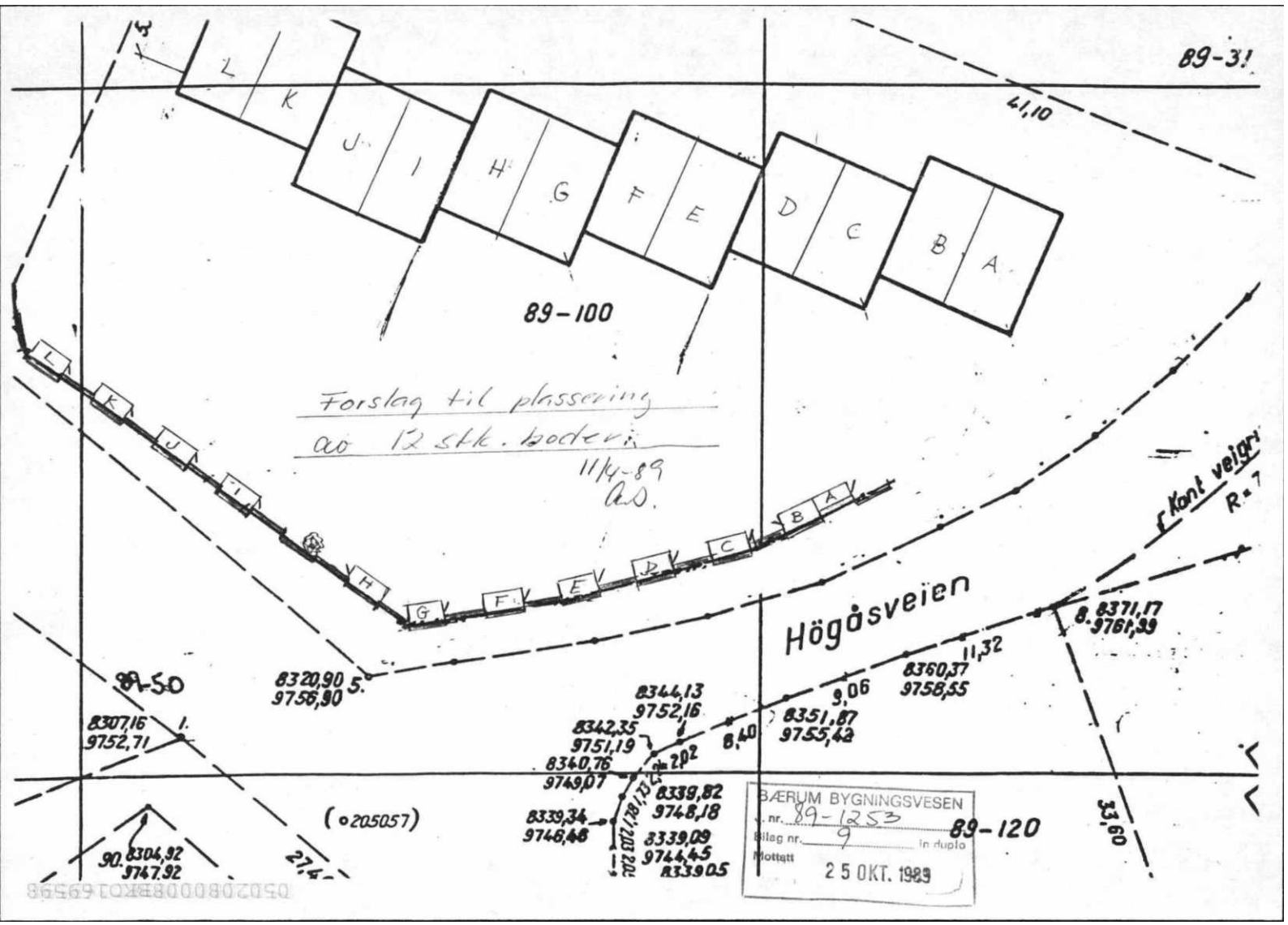
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 777 743
Som sekundærbolig:	kr 7 110 970

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



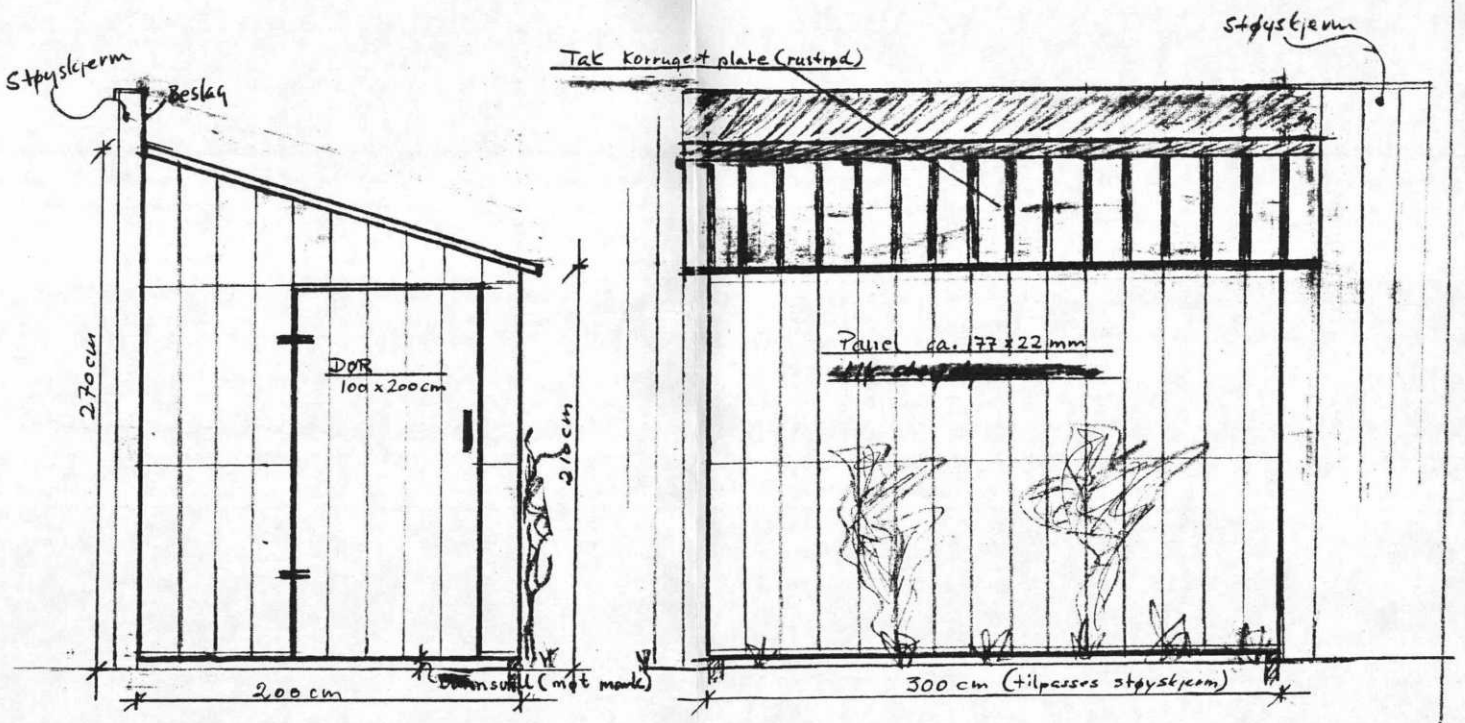
BYGGESAK
Nr. 46-52
Dato 23 JAN 1953


89-31
41,10
L
K
J
I
H
G
F
E
D
C
B
A
89-100
Forslag til plassering
av 12 stk. boder.
11/4-89
A.D.
Kant veigr
R=7
Högåsveien
89-50
8320,90
9756,90
8307,16
9752,71
8344,13
9752,16
8342,35
9751,19
8340,76
9749,07
8339,82
9748,18
8339,34
9748,48
8339,09
9744,45
8339,05
8351,87
9755,42
8360,37
9758,55
8371,17
9761,39
11,32
9,06
6,40
33,60
(o205057)
90. 8304,92
9747,92
27,4
89-120
BÆRUM BYGNINGSVESEN
nr. 89-1253
Bilag nr. 9 in duplo
Mottatt
25 OKT. 1989

Forslag til boder (12stk) i Høgåsvn. 2.

Alle matrialer i impregnet. Fundament til frostfritt (ca. 1,5m)

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1253
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 25 OKT. 1989



M= 1:20 21/1-89 AS.

Målerapport

radonlab

Oppdragsgiver *Client*	Oppdragsgivers referanse *Clients reference*
LARS ERIK LINDBLAD HØGÅSVEIEN 2 J 1352 KOLSÅS	LARS ERIK LINDBLAD HØGÅSVEIEN 2 J 1352 KOLSÅS
	Rapportnummer *Report no.* R-311251 21377 — Bestillingsdato *Order date* 28.10.2009
Tittel *Title* Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm	Antall sider *No. of pages* 1 — Antall vedlegg *No. of appendixes* 0
	Emneord *Topic reference* Radon, luft, sporfilm
Utførende ansvarlig *Responsible* Øyvind Stensrud	Daglig leder *Manager* Aleksandar Birovljev, Dr. scient.
Utførende avdeling *Department responsible* Sporfilmlab	Dato *Date* 15.01.2010 — Signatur *Signature* Aleksandar Birovljev

Sammendrag *Summary*

Målingen av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket sporfilm metoden etter anbefalinger fra Statens strålevern. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av LARS ERIK LINDBLAD, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sportiim kode	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m3]	Tilfeldig feil [%]	Årsmiddel [Bq/m3]
P15336	29.10.2009	31.12.2009	KJELLERSTUE	0	32	17	25
P15390	29.10.2009	31.12.2009	STUE	1	30	17	23

Merknader *Remarks*

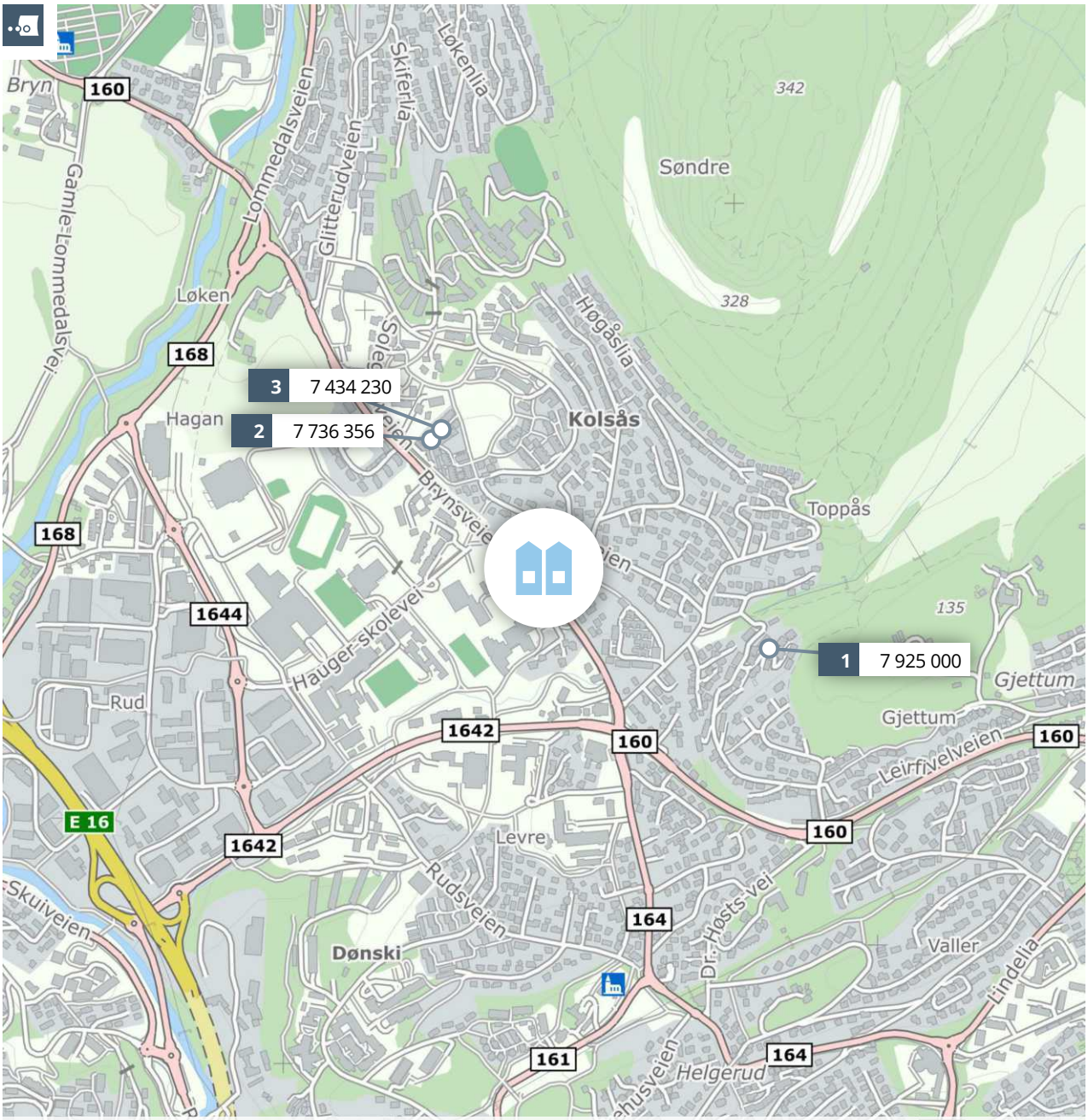
Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernshefte 5, 1998):

Strålevernets anbefalinger for radon:

- **Radonkonsentrasjon bør være så lav som mulig**
- **Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 Bq/m3**
- **Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt også under tiltaksgrensen**
- **Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m3**

Nærmere forklaring er gitt på rapportens bakside.

Radonlab tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@radonlab.no eller tlf. 21 96 03 50.



Meglers verdivurdering

HØGÅSVEIEN 2 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgåsveien 2 J, 1352 KOLSÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 89 BNR 100 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Dønski-Rud 13

Verdivurdert til

7 000 000

81 317	7 081 317	62 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						3 829 m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	2 128
Formue	105 794
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Levrebakken 33 111 m² 1980		177 m²	4 sov	20.09.2024	7 650 000	**7 925 000**	0	7 925 000	**71 396**
2	Haugergrenda 6 109 m² 1977		158 m²	3 sov	09.04.2024	7 500 000	**7 500 000**	236 356	7 736 356	**70 976**
3	Haugergrenda 16 108 m² 1977		245 m²	3 sov	15.10.2024	7 550 000	**7 200 000**	234 230	7 434 230	**68 835**

Fint rekkehus med særdeles god intern beliggenhet i et rolig og barnevennlig bomiljø. Denne familieboligen ligger sentralt til nær lokal dagligvare, og Kolsås senter (1 km) inkludert vinmonopol og apotek. En kort kjøretur tar deg til Bærums Verk eller Sandvika, med både storsenter og handlegater med kaféer, restauranter og kulturliv. Umiddelbar nærhet til Hauger T-bane og få meter til buss til Oslo via Sandvika med regiontog/flytog. Innen en radius på 400 m finner du både bhg, skoler i alle trinn og Bærum idrettspark. Nærhet til anlegg for ski/golf, samt turterreng, lokal skøyteis og løyper i marka. Kun kort vei til strender ved fjorden.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2017	17.08.2017	17.10.2017	4 600 000	4 900 000	83 845	4 983 845	2
22.12.2014	06.01.2015	05.03.2015	4 100 000	4 275 000	47 660	4 322 660	
03.05.2005	09.05.2005	19.07.2005	1 970 000	2 175 000	-	2 175 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Markedet, sammenlignbare objekter og intern beliggenhet

Rekkehus til salgs i 1352 KOLSÅS nå

5
rekkehus til salgs

7.2M
7.0M
6.8M
6 670 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

30
dager

Rekkehus solgt i 1352 KOLSÅS siste 9 mnd

16
rekkehus solgt

7.5M
7 452 000 Salgspris i snitt
7 427 000 Prisantydning i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

65 163 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

63 502 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

62 667 Høgåsveien 2 J Totalpris 7 081 317

Høgåsveien 2J

Nabolaget Hauger/Rud - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	3 min 0.2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauger Linje 3	1 min 0.1 km
Hauger Linje 160, 204, 210A, 210B	3 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	9 min 0.7 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	9 min 0.7 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	8 min
Coop Extra Dønski	12 min

FINN 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	13 min
Boots apotek Kolsås	13 min
Kolsås Vinmonopol	12 min

SPORT

Hauger skole	3 min
Bærum idrettspark	7 min
Vest Helse og Trening	12 min
Mizuchi kampsport	19 min

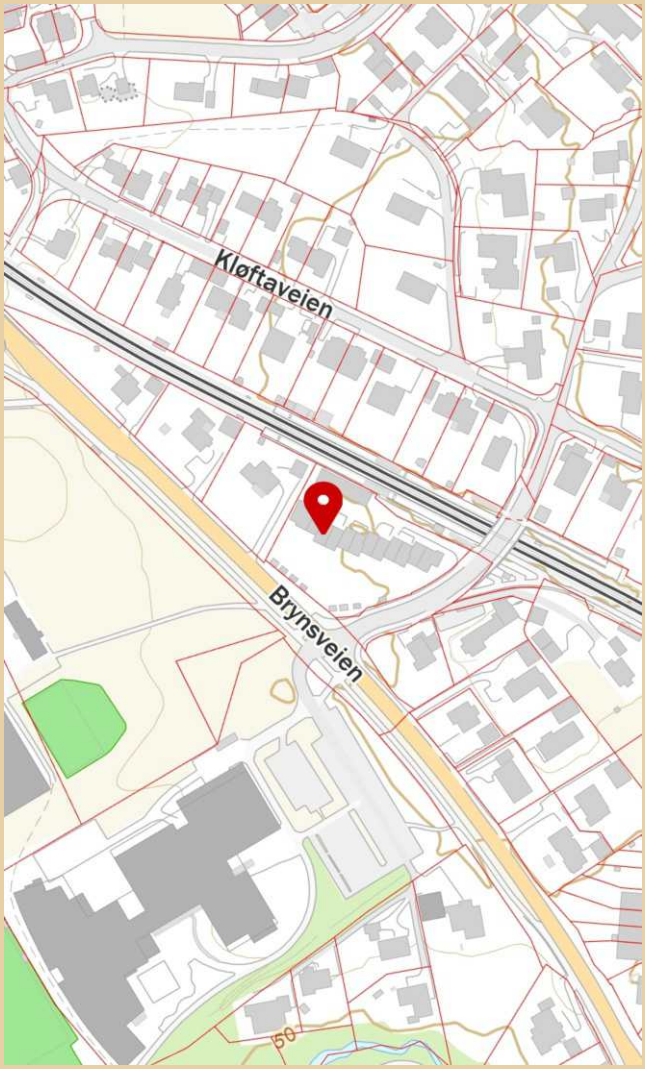
Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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:
Høgåsveien 2J, 1352 Kolsås
Gnr. 89, Bnr. 100, Snr. 10, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250288

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

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

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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