PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ASTA HANSSENS VEI 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN

BÆRUM kommune

gnr. 49, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1709 **Referansenummer:** PN8929

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er registrert avvik mellom bygningens godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det anbefales nærmere undersøkelser av forholdene, som avklaring med kommunen vedrørende godkjente rom og eventuelle søknadspliktige endringer.

I 1. etasje er det fjernet en vegg ved kjøkkenet, og det er satt inn en drager. Slike arbeider berører normalt bærende konstruksjoner, og vil i Bærum kommune vanligvis være søknadspliktige tiltak.

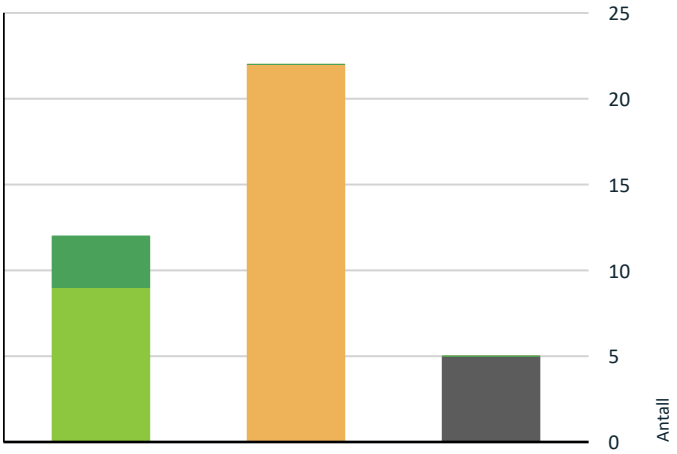
Vaskerommet er opprinnelig godkjent som bod med utvendig adkomst. Endring av areal fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) krever normalt søknad og godkjenning i Bærum kommune. En slik endring kan også ha betydning for branncelleinndeling.

Det skal tidligere ha vært en åpning mellom bod og trapperom, som eier har tettet igjen. Åpningen fremkommer ikke på opprinnelige tegninger og antas etablert i senere tid. Dersom åpningen ikke var del av opprinnelig utførelse, kan dette innebære et brudd på krav til branncelleinndeling.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Ildsted	Gå til side
Innvendig > Skorstein	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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 > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1985

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Påbygg (utvidelse av 2 etg) utført av forrige eier, på 80-90 tallet en gang, opplyser eier.
2016	Ombygging	Faglært (Erik Tyrholm): Bærebjelke installert på kjøkken og bærevegg revet, opplyser eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater.
Ukjent undertak.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå, da den bygningssakkyndige vurderte dette som mest sikkerhetsmessig forsvarlig.
Hele takflaten, inkludert detaljer som beslag, gjennomføringer, innfestinger og overganger, er dermed ikke inspisert i sin helhet.
Det er heller ikke mulig å vurdere undertaket, grunnet mangelfull tilgang.
Det er derfor begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skader, slitasje eller detaljer som kan påvirke levetiden.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon fra utvendig bakkenivå og alder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, med blant annet rust og stedvis bulk i tekkingen.
Forholdene skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold over tid.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre taktekking gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll, samt planlegging av vedlikehold eller utskifting ved behov for å sikre fortsatt funksjon og tett bygg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Selger er taktekker og har skiftet ut takrenner i 2018/2019, opplyser eier.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på hagesiden av bygningen. Forskriftskravet som gjaldt på oppføringstidspunktet var funksjonsbasert. Det innebærer at det i det enkelte tilfelle må vurderes om løsningen er tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten mot snøras.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med trekledning.

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

2016/2017
Egeninnsats: Utvendig er huset beiset i ny farge og vinduer malt.
Byttet vindsperre, og kledning på veggen utenfor vaskerommet. Utført av Renovex i 2016.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mye av kledningsbord er værslitte og oppsprukket, som følge av aldring, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold av overflatebehandling.

En del spiker er skutt for langt inn i kledningen, slik at de bryter overflaten. Dette skyldes trolig bruk av for høyt trykk ved innfesting eller manglende kontroll under montering.

Det er registrert vridde trepaneler på kledningen. Forholdet skyldes trolig kombinasjon av fuktpåvirkning, solpåvirkning og naturlig bevegelighet i treverket over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

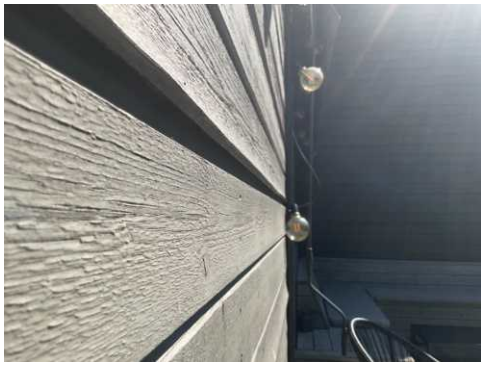
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas nærmere undersøkelser og evt. tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Værslitte og oppsprukne kledningsbord kan føre til redusert værbeskyttelse, fuktopptak og risiko for råte, og det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Spiker som bryter overflaten kan svekke beskyttelsen av treverket og føre til vannoppsug, sprekkdannelser og redusert levetid. Det anbefales å etterse kledningen og vurdere lokal utbedring med ny innfesting og overflatebehandling der det er nødvendig.

Vridde kledningsbord kan føre til åpninger i fasaden, redusert værbestandighet og svekket beskyttelse av underliggende konstruksjon. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utskifting av vridde bord ved behov.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.
Kryploft med adkomst via loftsluke i 2. etasje.

Synlige luftespalter i raft. Ellers ukjent lufting av konstruksjonen. Ingen synlig lufting av tak over vaskerom som tildager har vært en utvendig bod som nå benyttes som en del av hoveddel.

Takkonstruksjonen er bygget som en lukket løsning uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet, annet enn fra innvendig side og fra bakkenivå utvendig. Tilstanden i disse områdene kan derfor ikke vurderes fullt ut uten inngrep og nærmere undersøkelser.

Loftet er "kledd inn", i regi av tidligere eier, antatt år 1986 ved å legge gulv slik at man kan oppbevare ting der, opplyser eier.

Påbygg på 80/90-tallet en gang, med utvidelse av 2 etg., opplyser eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert synlig lufting av takkonstruksjonen over vaskerommet, som tidligere har vært en utvendig bod og nå benyttes som en del av hoveddelen.

Loftet er innredet og platekledd i ettertid, med plater på gulv og vegger. Der det er mulig å se inn bak åpninger i platene, er det ikke registrert synlig bruk av dampsperre. Dette tyder på at dampsperre enten ikke er etablert, eller er utført på en måte som ikke er synlig ved visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensproblemer, fuktansamling og redusert levetid på materialene. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen og etablering av tilstrekkelig lufting dersom det ikke allerede er ivaretatt.

Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til fukttransport fra inneluften inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg og råteskader. Det anbefales videre undersøkelse av oppbyggingen, og tiltak bør vurderes dersom det bekreftes at dampsperre mangler.

Innhent dokumentasjon på oppbygning, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.
Et vindu i 1. etasje med blyglass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Andre opplysninger: Produksjonsår på produkt.

Balkongdør fra 2009.

Fire vinder i 2. etg ved påbygg fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning eller lukking. Dette kan skyldes mindre skjevheter, slitasje i beslag eller bevegelser over tid.

Det er registrert løse vindusvridere (i mekanismen) på enkelte vinduer. Forholdet skyldes trolig alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som tar i karm kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag. Det anbefales justering der det er behov for å sikre god funksjon.

Løse vridere kan gi redusert funksjon og svekket brukervennlighet, men fungerer per i dag. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere reparasjon eller utskifting dersom funksjonen forringes ytterligere.

Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsverdi og levetid sammenlignet med nyere vinduer. Det må påregnes løpende vedlikehold.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ut fra 1. etasje på ca. 42 m².
Tilfarere i tre med terrassebord.

Bygget terrasse som egeninnsats i ca. 2017, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene har stedvis glippe ved skjøter og noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glipper kan gi redusert visuelt inntrykk, samt påvirke stabiltet, og øke risikoen for skader eller videre oppsprekking. Det anbefales etterfesting eller lokal utskifting.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting ut fra entré i 1. etasje på ca. 10 m².
Tilfarere i tre me terrassebord.

Gammel terrasse er revet og bygget ny terrasse etter befaringen og er derfor ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Takhøyde er ca. 2,35 meter.

Overflater innvendige gulv med parkett og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

2016/ 2017
Egeninnsats: Alle overflater er tatt (gulv, vegger, tak) og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom under noen fliser på kjøkken.

Stedvis litt knirk i parkett i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk og ujevnt underlag har betydning ved at det kan påvirke brukskomfort og oppleves sjenerende.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

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

Det er målt 25 mm høydeforskjell i stue i 2. etasje og 10 mm på et soverom. Forholdene skyldes trolig enten setninger, bevegelser i konstruksjonen eller opprinnelig utførelse.

I tillegg er det en høydeforskjell på ca. 12 cm mellom stue og bad, noe som skyldes at badegulvet har høyere oppbygning enn tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1. etasje.

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue/kjøkken og 5 mm i entré.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser. Kontroll er kun utført på to rom i hver etasje, noe som medfører at det kan forekomme avvik i andre rom som ikke er registrert.

TG IU Ildsted

Ingen ildsted i boligen.
Sotluke i 1. etasje.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

TG IU Skorstein

Elementpipe.

Skorsteinen er kun vurdert fra bakkenivå. Det er dermed ikke mulighet til å vurdere tilstanden på øvre deler og detaljer som beslag, fuger og murverk over tak.

TG IU Krypkjeller

Ingen krypkjeller i boligen, opplyser eier.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.
Rekkverk i tre med stiler i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en fri bredde på 75–76 cm, som er smalere enn minimumskravet på 80 cm som gjaldt for interne trapper mellom hovedetasjer etter byggteknisk forskrift av 1985. Forholdet skyldes opprinnelig utførelse og avviker fra gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Stor avstand mellom spiler og mulighet for klatring gir økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Det er registrert mangelfull innfesting og stivhet av spiler i rekkverket.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smal trapp gir noe redusert brukskomfort og kan være upraktisk ved bæring av møbler og i nødsituasjoner. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved fremtidig rehabilitering.

Det anbefales å montere flere spiler eller annen fysisk sikring, og rekkverket vanskeliggjør klatring.

Løs eller mangelfull innfesting svekker rekkverkets stabilitet og personsikkerhet, og det anbefales å sikre eller forsterke spiler.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble rehabilitert i 2016.
Membranarbeid, rørinstallasjoner og tømrerarbeid utført av Renovex, og det foreligger bekreftelse fra firmaet med tilhørende sjekklister for prosjektering.
Elektriske arbeider ble utført av Moderne Elektro AS, og samsvarserklæring er fremlagt.
Det foreligger ikke bekreftelse fra den eller de som utførte mur- og flisarbeid, men eier opplyser at dette også ble utført av Renovex.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Brukerveiledning utført av Renover

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg.
Malte flater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

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.

Bom under noen fliser foran døren registrert.

15 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved døren.

Det er registrert begrenset fall på deler av gulvet ved stikkprøvekontroll, med målt fall på ca. 3 mm per meter ut fra sluket.

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

Tilstandsrapport

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulvet.
Påstrykningmembran på gulv, ifølge bilde som er fremvist av slukmansjetter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kjøkken, mot vaskerommet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge eier ble badet totalrenovert i 2016. Rørleggerarbeid ble utført av Rør og Sanitærutstyr AS, dokumentert ved fremvist faktura. Tømrerarbeid og påføring av membraremser ble utført av Snekkermester Erik Tyrholm. Det foreligger faktura for materialer, timelister med enkel beskrivelse av arbeidene, samt sjekklister og bruksanvisning for benyttet membran. Elektroarbeid ble utført av Jensen Elektriske AS, og samsvarserklæring er fremlagt. Det foreligger ikke dokumentasjon eller bekreftelse på hvem som har utført mur- og flisarbeider. Flislegging er opplyst å være utført som egeninnsats. Badet har begrenset dokumentasjon på utførelse, og det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for arbeidene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu plassert i våtsonene og materielet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uegnede materialer i våtsone kan være mer utsatt for fuktskader og krever hyppigere ettersyn og vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.

40 mm mellom sluk og dør.

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

3 mm fall på en lende på 1,4 meter fra dør mot dusj.

Samt begrenset fall på et lite område i dusjen på 3 mm på 40 cm.

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**

Sluk i dusjen med synlig membran under slukets klemring.
Vegger og gulv med med Litex membransystem, ifølge fremvist dokumentasjon.

Kun avløp under badekar og ikke sluk, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranmansjetten er kun synlig under deler av slukets klemring, noe som kan indikere at mansjetten ikke er korrekt montert eller har utilstrekkelig klemringsoverdekning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mangelfull klemringsoverdekning kan redusere tettheten rundt sluket og øke risikoen for lekkasje. Det anbefales nærmere undersøkelse av membranens utførelse.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjhjørne med dør og vegg i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Innmurt badekar. Veggmontert armatur og garnityr.

Spalte for evt lekkasjevann er etablert under klosett, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe svelling på siden til benkeskapet. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, men er i hovedsak en kosmetisk utfordring.

Det er registrert noe løs eller skadet emalje på speilet, trolig som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svellingen på fronter til benkeskap påvirker kun utseendet og har ingen betydning for funksjonaliteten. For å utbedre dette kan det være aktuelt å erstatte de berørte delene eller prøve med lokal utbedring. Dette er ikke et kritisk problem og kan håndteres ved behov for estetisk forbedring.

Skadet emalje kan gi redusert estetisk inntrykk og øke risikoen for videre avflassing eller korrosjon. Det anbefales utskifting dersom speilet ønskes bevart i god visuell stand.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Far soverom, mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøleskap.
Fryseskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal opplyser eier.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 1. etasje.
Vegger med fliser og malte flater.
Gulv med fliser.
Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Naturlig ventilasjon.

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

Det er registrert knuste fliser i nedre del av veggen under servanten. Skaden skyldes trolig støt eller slag. Dette er utbedret etter befaring, opplyser eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Knuste fliser kan svekke overflatens motstand mot ytre påvirkninger og redusere den visuelle kvaliteten. Det anbefales å skifte ut skadede fliser for å opprettholde en hel og motstandsdyktig overflate. Dette er utbedret etter befaring, opplyser eier.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell lekkasjesikring, og gjør det vanskelig å vurdere om løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring. Det anbefales nærmere undersøkelse og innhenting av dokumentasjon, eventuelt åpning for kontroll ved renovering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Nytt rør-i-i rør system bad (Rør og Sanitærutstyr AS i 2016)

Nytt vaskerom med nye forkommende rør tilkoplet varmtvannstank (Moderne Elektro AS i 2016)

Kjøkken, toalett, inntak til vaskerom og utekran har vannrør i kobber av eldre dato.

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert på badet.

Stoppekran er plassert på toalett og vaskerom.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Vannrørene er av eldre type kobberrør. Alder og utførelse tilsier at rørene nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre kobberrør er mer utsatt for innvendig slitasje og materialnedbrytning, noe som over tid kan svekke både rørvegger og skjøter, og dermed øke risikoen for lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning for å redusere faren for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

Enkele avløprør byttet ifm nye våtrom i 2016, opplyser eier.
Ellers avløprør fra byggeåret.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en fagperson for å undersøke tilstanden innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som innebærer ventilasjon gjennom ventiler i vegger eller vinduer, med oppdrift gjennom ventiler på våtrom og kjøkken. Dette er en vanlig løsning i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i henhold til forskrift. Det anbefales å vurdere forbedringer eller oppgradering til balansert eller mekanisk ventilasjon for bedre inneklima og fukthåndtering.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

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.

Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker for arbeider utført på vaskerommet (2016) og for arbeider på badet (2016).

Det ble registrert en kombinasjon av nye og eldre elektriske installasjoner. Flere installasjoner er byttet etter byggeåret, men det foreligger ikke samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det foreligger heller ikke samsvarserklæring for sikringsskapet, som har sikringer byttet etter byggeåret.

Eier opplyser at det i 2016 ble utført elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken og arbeider i gang, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget.

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.
   2016 – oppgradert med nye kurser.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ja, 2018. ingen avvik

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret. Dette kan innebære at enkelte komponenter ikke er i samsvar med dagens elektriske standarder og forskrifter.

    Det foreligger ikke samsvarserklæring på deler av elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere.
    En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det er ikke utført undersøkelser av grunnforholdene.

TG IU Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate på mark, som normalt ikke har tradisjonell drenering langs grunnmur slik det er ved kjeller- eller sokkelløsninger.
Fuktsikring i slike konstruksjoner ivaretas vanligvis gjennom kapillærbrytende masser (f.eks. pukk), samt fuktsperre og eventuell isolasjon under betongplaten.
Det er ikke kjent om det er etablert noen form for drensledning rundt bygningen. Det er ingen mulighet for visuell kontroll av forholdene. Fall på terreng bort fra bygningen er viktig for å hindre vannansamling inntil grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Flere av kontrollpunktene knyttet til fundamentering er ikke mulig å vurdere som følge av begrenset tilgjengelighet.
Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert løs maling på muroverflater på synlig del av betogsålen. Forholdet skyldes trolig alder og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Løs maling kan føre til videre avskalling, redusert beskyttelse, samt svekket estetisk uttrykk. Det anbefales lokal utbedring.





TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Deler av tomten er dekket med terrasser og har derfor ikke blitt nærmere vurdert. Dette medfører en risiko for at eventuelle forhold knyttet til terreng eller overflatevann ikke kan avdekkes.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall eller motfall i terrenget inn mot bygget ved inngangssiden. Dette gir risiko for vannansamling nær konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Motfall og vannansamling inntil en plate på markkonstruksjon kan føre til økt fuktpåkjenning på plate og konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra bygget.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport



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

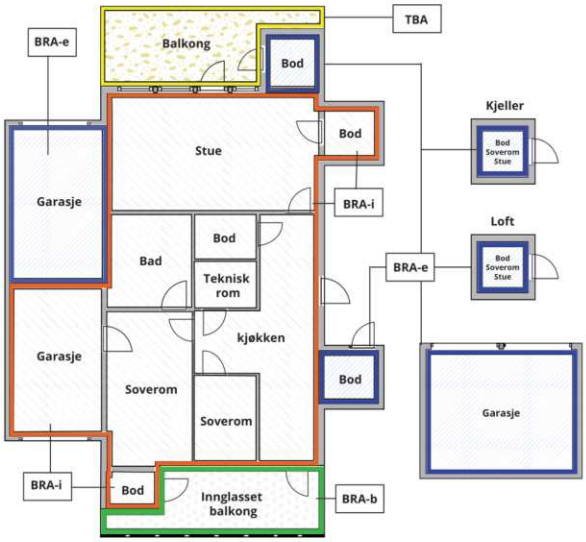
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	69			69	52
2. etasje	64			64	
1. etasje		4		4	
SUM	**133**	**4**			**52**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Trapperom		
2. etasje	Trapperom, Bad, Stue, 4 Soverom		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom bygningens godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det anbefales nærmere undersøkelser av forholdene, som avklaring med kommunen vedrørende godkjente rom og eventuelle søknadspliktige endringer.

I 1. etasje er det fjernet en vegg ved kjøkkenet, og det er satt inn en drager. Slike arbeider berører normalt bærende konstruksjoner, og vil i Bærum kommune vanligvis være søknadspliktige tiltak.

Vaskerommet er opprinnelig godkjent som bod med utvendig adkomst. Endring av areal fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) krever normalt søknad og godkjenning i Bærum kommune. En slik endring kan også ha betydning for branncelleinndeling.

Det skal tidligere ha vært en åpning mellom bod og trapperom, som eier har tettet igjen. Åpningen fremkommer ikke på opprinnelige tegninger og antas etablert i senere tid. Dersom åpningen ikke var del av opprinnelig utførelse, kan dette innebære et brudd på krav til branncelleinndeling.

Brannceller

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

Kommentar: De gjeldende kravene til branncelleinndeling er betydelig strengere enn de som var gjeldende på byggets opprinnelige oppføringstidspunkt.
Det er derfor sannsynlig at bygget ikke oppfyller dagens forskriftskrav til branncelleinndeling.

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: Det er rømning i 2. etasje med høyde under 5 meter til terreng. Det er ikke etablert stiger eller annen hjelpemekanisme for nedfiring.
Løsningen tilfredsstiller minimumskrav etter TEK, men kan være vanskelig å benytte i praksis for enkelte personer. Det kan være utfordrende å komme seg trygt ned uten hjelpemiddel. Det anbefales å vurdere montering av fast brannstige eller annet rømningsutstyr for å bedre den praktiske sikkerheten.

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)
Tomannsbolig	133	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Karen Helene Riise Walmsley	Kunde
	Peter Michael Walmsley	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	240		0	210.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asta Hanssens vei 8

Hjemmelshaver
Walmsley Karen Helene Riise, Walmsley Peter Michael

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PN8929

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.
7250307

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karen H Riise Walmsley	Peter Michael Walmsley

Gateadresse
Asta Hanssens vei 8

Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

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

Document reference: 7250307

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtrom (vaskerom) i 1 etg - Renovex - Kun faglært Bad oppe - Rør og Sanitær AS og Jensen elektriske AS - faglært. Flislegging av bad er egeninnsats
Arbeid utført av	Flere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, både på vaskerom 1 etg og bad 2 etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført(ikke arbeid pga feil): Vaskerom - Renovex (samsvarserklæring foreligger) Rør-i-rør bad - Rør og Sanitær AS (kvittering foreligger, mangler samsvarserklæring)
Arbeid utført av	Flere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2016 ble det registrert det mus i vegg (ikke inne). Inngangen ble tettet og Anticimex kontrollerte boligen uten ytterligere funn. Alle yttervegger ble kontrollert og ansett som tette. Nabo har hatt mus men har nå fått musesperre.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jarle Elektro AS - La inn flere sikringer og nye ledninger til kjøkken. Varmekabler i gulv på kjøkken og gang. Nye trådløse lysbrytere til kjøkken og to av soverommene oppe. Jensen Elektriske AS - Varmekabler gulv bad oppe + spotter i tak Renovex AS - Varmekabler vaskerom 1. etg + ventilasjon
Arbeid utført av	Flere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2018 - sikringsskap

Document reference: 7250307

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje. Utført av Caverion ca årsskiftet 2019/2020 (via huseierforeningen)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Garasjer: I 2016 større rehabilitering av garasjene, hvor det blant annet ble lagt inn et ekstra lag på gulvet for å hindre/beskytte garasjene mot korrosjon. Takene ble byttet ut og ventilasjon utbedret (alle garasjer, utført i regi av huseierforeningen). Uniconsult hovedentrepenør, Con-Rehab og Caverion utførende. Bolig: Nye takrenner (selger er taktekker) Ny terasse foran og bak

Arbeid utført av: Uniconsult

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: Vaskerom 1 etg, endret av forrige eier Bærebjelke kjøkken (2016) - faglært tømrer Erik Tyrholm

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca 1 m2 innerst i hagen til venstre er regulert dersom Ringeriksbanen igangsettes

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod i hage oppført nærmere enn en meter til tilstøtende eiendom. Muntlig avtale med eier om at dette er OK (Vesthavnveien 14) Fra takstrapport side 18: Det har ikke vært observert ansamling av vann her selv ved stor nedbør.

Document reference: 7250307

Tilleggskommentar

Dokumenter ang arbeid på bad oppe og vaskerom er på papir og kan fremlegges ved behov.

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: 7250307

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Walmsley	dc85612eefa7770926722922be4ea653c893532d	30.07.2025 08:13:51 UTC	Signer authenticated by One time code

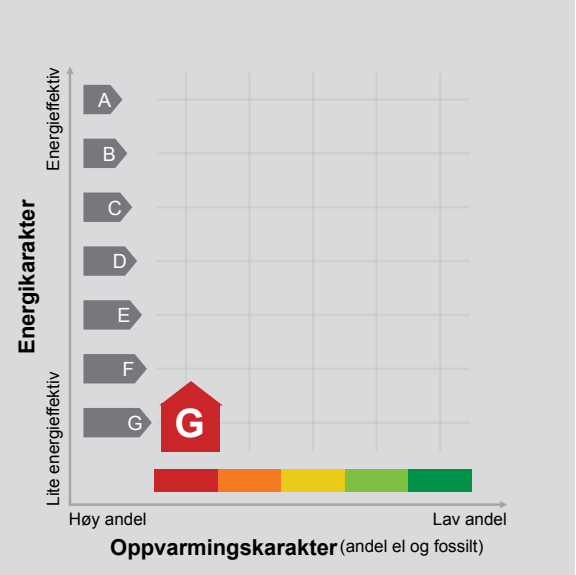
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Walmsley	5dbeed975884ca287f9f5a88e254546f7e8d371e	30.07.2025 08:15:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250307

- 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	Asta Hanssens vei 8
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6652816
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143164
Dato	03.07.2025



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 12 000 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:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

etakst®

15.08.2025 Ref **hkqww**

OPPDRAGSGIVER
Karen H Riise Walmsley
k.riise.walmsley@gmail.com
+47 988 75 346

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 04.06.2025

ASTA HANSSENS VEI 8, 1341 SLEPENDEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 49 BNR 240 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 08

Meglers verdivurdering

8 350 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**8 350 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	-	-	-	-	-
Tomt					210,3 m²	

Byggeår	1985
Soverom	4
Etasje(r)	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Asta Hanssens Vei 120, 1341 Slependen	26.09.2022	8 170 000	55 969	8 225 969	1985	126 m²
2	Asta Hanssens Vei 128, 1341 Slependen	07.10.2021	7 700 000	0	7 700 000	1985	132 m²
3	Myrliveien 4, 1341 Slependen	24.08.2020	8 100 000	0	8 100 000	2001	134 m²

Halvpart av gjennomført tomannsbolig over 137 m² med moderne standard og barnevennlig område. Første etasje byr på romslig entré, åpen stue- og spiseavdeling med mulighet til peisovn og utgang til en solrik og skjermet terrasse på ca. 42 m², oppgradert kjøkken (2016), praktisk vaskerom og toalett. Andre etasje har fire soverom og et lekkert flislagt bad (2016) med dusj, badekar og downlights.

Eiendommen inkluderer lettstelt hage, ekstra terrasse ved inngang (ca. 10 m²) – i et rolig og barnevennlig område med kort vei til barnehager, skoler, Sandvika Storsenter, buss og tog. Nærheten til Tanumskogen og Vestmarka gir fantastiske tur- og skiløyper, mens Combihallen, kunstgressbane og Jardar idrettsanlegg ligger rett rundt hjørnet. Et hjem med rom for hverdagsliv og lek!

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

Waqas Sharif
PrivatMegleren Bærum
waqas.sharif@privatmegleren.no
+47 481 99 385

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Asta Hanssens vei 8

Nabolaget Jong - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km	
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	24 min 1.6 km	
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	7 min 2.8 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 2.2 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	8 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Ås Linje 240, 240N, 245	7 min 0.6 km	
Slependen stasjon Linje L1	12 min 1 km	
Avløs Linje 2, 3, 5	12 min 5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 18.2 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km	
Ås barnehage Avd Vestre Jong (1-5 ... 53 barn	5 min 0.4 km	
Lille-Jong barnehage (1-2 år) 18 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	7 min
Meny Slependen	21 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

Sandvika Storsenter	23 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	7 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Combihallen	4 min
Bjørnegård idrettsanlegg	5 min
Fresh Fitness Sandvika	19 min
SATS Billingstad	23 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

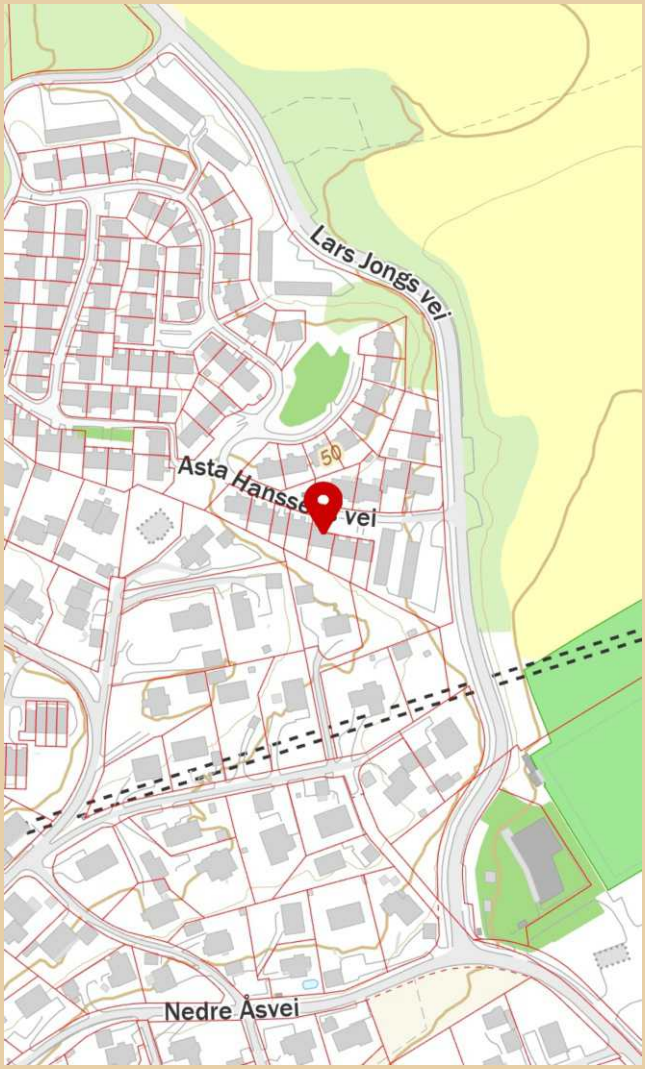
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Boligopplysninger:

Vestre Jong Huseierforening
ASTA HANSSENS VEI 8
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 57/9
Type: Huseierforening
Eiere: Karen Helene Riise Walmsley, Peter Michael Walmsley

Organisasjonsnr: 998 419 468

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 990**

Felleskostnader:	Renter og omkostninger lån garasje	319
	Garasje vedlikehold	271
	Avdrag lån garasje	125
	FELLESUTGIFTER2	1 730
Tilleggsytelser:	BREDBÅND	162
	KABEL-TV	383

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	51 718	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	4 809 823,94	Klient gj. s. årsoppg.:	862 066

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660140538, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2025: 7.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 206
Saldo per 23.06.2025: 4 809 824
Andel av saldo: 51 719
Første termin/første avdrag: 15.03.2022 (siste termin 15.08.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Inga Lill Aas
Adresse: Asta Hanssens vei 104
Postnr/-sted: 1341 SLEPENDEN
E-post: vestrejong@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/219
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441706

V E D T E K T E R
for

VESTRE JONG HUSEIERFORENING
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.11.85
med endringer av 13.04.89, 23.04.91, 29.04.92, 27.04.93, 27.04.98, 30.03.00, 09.04.03, 27.04.04, 28.03.12, 21.03.13, 27.03.14, 14.03.16, 21.3.18, 23.10.2018, 26.03.19, 22.03.21 og 17.04.24.

§ 1
Navn og eierforhold

Vestre Jong Huseierforening eier eiendommen av gnr. 49, bnr. 219, med påstående garasjeanlegg. Eiere av rekkehus i boligfeltet Jong Vest har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Garasjer kan ikke eies av andre enn huseierforeningens medlemmer.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er: å vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

§ 3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene samt felles kommunale avgifter. Videre betaler Huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Dersom medlemmer får godkjent endring i konstruksjon inne i egen garasje, skal dette bekostes av medlemmet selv. Den andel av fellesutgiftene som er knyttet til garasjeanleggene, skal fordeles med lik andel på alle de 94 plassene, dvs. slik at de som disponerer 2 plasser, betaler for 2 andeler. Denne fordeling gjelder ikke strømforbruk fra stikkontakt eller ladestasjon i hver enkeltgarasje, dette avregnes iht. målt forbruk som angitt i §5.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet Huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller forskuddsvis senest den 10. i hver måned.

§ 4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

Valg av farger ved utvendig oppussing må følge de farger som er godkjent av generalforsamlingen. Beboerne kan selv velge farger rundt karmene. Følgende farger er godkjent som eksteriørfarger på vårt boligområde: Trebitt oljedekkbeis: 001 Hvit 1502-R, 761 Varmgrå 2305-G99Y, 025 Rørosrød 5038-Y83R, Gul 1747-Y13R, Brun 6912-Y53R, Jotun Labrador 1434 (S7502-Y). Trebitt oljebeis: Kastanje 682, Kirsebær 686, Åkergul 687, 1453 Bomull, 1434 Labrador, 5125 Orkla, 4252 Kjønnrøk dempet , 0347 Malmblå, 9938 Dempet sort, 8413 Herregårsdgrønn, 8426 Dewy Green, 9918 Klassisk hvit, 20118 Amber Red, 10293 Lys hamp og 0546 Vika . Alle utvendige byggearbeider som etter loven skal byggemeldes, må meldes styret på lik linje med naboer og gjenboere.

Medlemmer som disponerer garasje i garasjebygg 1 og 6 er forpliktet til følgende: Det er forbudt å bore/skru eller feste ting av metall i /på sidevegger, tak og gulv av betong. Dersom dette forbudet blir brutt og det blir skader på det katodiske belegget, er medlemmet forpliktet til å betale for reparasjonen.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Strøm i garasjeanlegg

Eventuelle endringer av det elektriske anlegget i garasjene skal ~~skje~~ utføres av sertifisert elektriker. Styret skal på forhånd orienteres om alle installasjoner. Bruk av elektriske installasjoner, som f.eks. lading av elbil, skal skje i henhold til det enhver tid gjeldende regelverk. Alle elektriske installasjoner, som for eksempel elbillader og portmotor, bekostes av den enkelte beboer. Eventuelle kostnader knyttet til endring av slike installasjoner etter tilsyn eller endring i regelverk bekostes av den enkelte beboer. Portmotor kan kobles til lyskurs. Det skal for øvrig ikke kobles noe utstyr til kurser for felles bruk.

Elforbruk i hver enkelt av de 94 garasjene skal betales av den huseier som disponerer garasjeplassen. Forbruksmålere for alle garasjeplasser avleses av Styret den 1. mai og 1.november hvert år. Styret beregner forbruk og kostnad, og sender ABBL grunnlag for fakturering til beboere for foregående periode fram til avlesingsdato 1. mai/1.november. Beløpet skal regnes ut basert på avlest forbruk og gjennomsnittlig strømkostnad inkl. nettleie for foregående periode fram til 1. mai/1.november. Beløp under kr. 50,- pr. periode skal ikke faktureres. Styret skal dokumentere avlest forbruk med foto fra hvert skap med målere. Beboere som ønsker det, skal få tilsendt foto og kopi av forbruks- og kostnadsberegningen for sin garasje.

Styret kan bidra med ekstra måleravlesing for garasje ved eierskifte av boliger. Det er selger av boligen som har ansvar for å initiere en slik måleravlesning.

Det er kun medlemmer av styret og kvalifisert fagpersonell som har tillatelse til åpning av el-skapene. Åpning av elskap skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

§ 6
Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre. Nødvendig kontaktinformasjon til leietakere skal registreres i ABBL-portalen og meldes til styret per e-post.

§ 7
Generalforsamling

Generalforsamlingen er Huseierforeningens høyeste myndighet. Det skal hvert år innen 30. april med minst 8, høyst 20 kalenderdagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i § 11, samt vedtak som gjelder låneopptak med pant eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:
1. Konstituering og valg av møteleder
2. Styret informerer
3. Årsoppgjøret
4. Budsjett
5. Valg av revisor (gjøres kun når ny kontrakt må inngås)
6. Godtgjørelse til det sittende styret
7. Andre saker nevnt i innkallingen
8. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
9. Valg av valgkomité på tre medlemmer

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 8
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges på generalforsamlingen for ett år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år.

To av styremedlemmene skiftes ut hvert år for å sikre kontinuitet i styret. Ved valg av helt nytt styre, skal to av styremedlemmene velges for kun ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det nye styret velger hvem som skal være nestleder og referent.

Dersom et styremedlem fratrer i valgperioden, rykker vararepresentanten inn på vedkommendes plass frem til første ordinære generalforsamling, hvor det foretas valg på nytt styremedlem ut valgperioden.

Styremedlemmer som trer ut av styret går normalt over i valgkomiteen. Dog kan kun medlemmer av huseierforeningen være medlemmer av valgkomiteen.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

I fellesanliggender representerer styret huseierforeningens medlemmer, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

§ 9
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret er ansvarlig for den daglige drift av Huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak.

§ 10
Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører.
Forretningsføreren bistår styret i den daglige drift av Huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører Huseierforeningens regnskap. Videre fremmer hen overfor styret i Huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 11
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes forpliktelser, er det tinglyst panterett i hvert rekkehus med kr. 10.000,- til Huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen ved/ forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Forretningsføreren har ved en rekkehuseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus.

Rekkehuseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.09.95, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 01.09.85.

Rekkehuseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 12
Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 13
Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en boligeier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Så lenge det er felleslån på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Huseierforeningen, kan foreningen ikke oppløse seg eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

§15
Regler om kjøring /parkering.

Parkering på boligfeltet er ikke tillatt.

Boligfeltet er et bilfritt område. Kjøring på boligfeltet tillates ~~er~~ kun unntaksvis ved:

- Syketransport
- Invalidetransport
- Vare-/flytte-/nyttetransport

Eventuell kjøring skal skje i gangfart.

Bommer ved innkjøring til feltet er selvlukkende, og skal ikke bli hensatt i åpen posisjon. De skal heller ikke lukkes ved makt.

Den som bestiller vareleveranser plikter å opplyse leverandør om huseierforeningens regler knyttet til kjøring på feltet.

Gjesteparkering skal ikke brukes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler elle andre gjenstander.

§16
Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor huseierforeningens område, og skal ikke være til sjenanse for beboerne. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og tas med hjem.

Vestre Jong Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Vestre Jong Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Vestre Jong Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestre Jong Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Vestre Jong Huseierforening

Tid: fredag 11.04.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 07.04.2025 kl. 12:00 - 09.04.2025 kl. 09:00

Avstemmingsperiode: 09.04.2025 kl. 12:00 - 11.04.2025 kl. 12:00

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Geir Skarbø

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 80.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av TV og Internettavtale

Viken Fiber Altibox

I dag har Jong Huseierforening avtale med Telenor for leveranse av TV og bredbånd. Styret har i lang tid sett på alternativer til denne avtalen av flere grunner:

- Coax er en utdatert teknologi som har store oppgraderingsbegrensninger. Et bytte til fiber vil medføre høyere stabilitet og hastighet
- Telenor økte kostnaden med 70 kroner per enhet i år (15%). Prisen nå er 605 kroner pr boenhet.
- Flere beboere har klaget på dagens leverandør.

Styret anbefaler derfor å bytte leverandør til Viken Fiber (Altibox) når avtalen med Telenor løper ut våren 2026. Det vil da bli gravd ned nye moderne fiberkabler.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret godkjenning til å tegne avtale med Vikenfiber - Altibox, inkludert installasjon.

6. Saker fra beboere

6.1 Regulering av felleskostnader - vedtektsendring

Bakgrunn:

Det henvises til vedtektenes §3 Fellesutgifter, og foreslås at det tas inn følgende tillegg til gjeldende vedtektstekst:

«Felleskostnader kan økes årlig iht konsumprisindeksen, rundet opp til nærmest 10-krone. Økning utover dette må vedtas av generalforsamlingen.»

Forslagsstillers argumentasjon:

Årsaken til at forslaget fremmes er på grunn av økning av fellesutgifter som ble varslet i november med virkning fra og med 01.02.2025. Dette kom til tross av at generalforsamlingen allerede hadde vedtatt budsjett for perioden frem til GF i 2025.

Budsjettet forteller oss blant annet noe om hvilke inntekter som Huseierforeningen har, og beregner å ha for neste periode. Dette betyr at GF allerede har vedtatt fellesutgiftene som blir innkrevet. En ikke-budjettert økning er da heller ikke vedtatt av GF.

Derfor er det av vesentlig betydning at en økning av fellesutgifter, som ikke er medtatt i budsjettet, blir behandlet av GF. Man vil f.eks kunne se at det oppstår et behov midt i budsjettperioden, som igjen medfører et behov for å øke fellesutgiftene per medlem.

Forslag til vedtak:

Forslaget til ny vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling: Styret mener vedtektsforslaget potensielt kan begrense styrets mulighet til å ivareta sitt formål, gitt av §1 i foreningens vedtekter «Huseierforeningens formål er: å vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.»

Konsumprisindeksen (KPI) måler prisutviklingen på varer og tjenester husholdningene kjøper i Norge Kilde: statistisk sentralbyrå). De tjenester som huseierforeningen er avhengig av er i liten grad relatert til konsumprisindeksen. Som eksempel så nevnes prisstigning på TV/internett (14%) og forsikring (9,9%). Det løpende vedlikeholdsbehovet fra år til år vil heller ikke kunne la seg indeksregulere.

Uttalelsen vi har innhentet fra ABBL er også i samsvar med styrets innstilling:

Vi fraråder at dere inntar en slik bestemmelse i vedtektene. Styret er ansvarlige for driften av Huseierforeningen, og må selv kunne vurdere hvor mye det er hensiktsmessig at felleskostnadene eventuelt økes uten at det må behandles på generalforsamlingen. Forslaget sier også at det kun skal kunne vedtas på ordinær generalforsamling, ikke ekstraordinær. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å vedta en slik begrensning i vedtektene.

Styrets innstilling er at forslaget om vedtektsendring trekkes.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Inga Lill Aas
Styremedlem, Harald Hansen
Styremedlem, Geir Skarbø
Styremedlem, Andreas Rønnestad
Styremedlem, Gerda Ingrid Heglebäck
Varamedlem, Roar Sørli
Varamedlem, Christian Preben Rafn

8.1 Valg av styreleder

Inga Lil Aas, på valg

Forslag til vedtak: Inga Lil Aas tar gjenvalg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Geir Skabø, ikke på valg

Harald Hansen, ikke på valg

Gerda Ingrid Heglebäck, på valg - tar ikke gjenvalg

Andreas Rønnestad, på valg

Forslag til vedtak: Jon Huuse velges for 2 år.

Andreas Rønnestad tar gjenvalg for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Roar Sørli velges for 1 år.

Christian Rafn velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Ingrid Heglebäck

Gyri Gjerdet

Lisa Marigård Borge

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Vestre Jong Huseierforening
Styret

Vestre Jong Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Inga Lill Aas, Asta Hanssens vei 104
Styremedlem, Harald Hansen, Asta Hanssens Vei 123
Styremedlem, Geir Skarbø, Asta Hanssensvei 47
Styremedlem, Andreas Rønnestad, Asta Hanssens vei 16
Styremedlem, Gerda Ingrid Heglebäck, Frydenløkka 22
Varamedlem, Roar Sørli, Asta Hanssens vei 85
Varamedlem, Christian Preben Rafn, Asta Hanssens vei 10

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 90 medlemmer. Selskapets navn er Vestre Jong Huseierforening med org.nr.: 998419468 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441706

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vestre Jong Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 484 873,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. De største avvikene er på rentekostnader, samt noe mer vedlikehold på lekeplasser og garasjeporter enn forutsatt.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

- Sjekke regninger/følge opp tjenester som brukes på fellesområdene - Brøyting/ gressklipping/ Feiing/ - innhente og reforhandle tilbud.
- Arrangere Dugnad vår og høst - bestille containere - handle inn utstyr til dugnad/se over verktøy/utstyr/bensin/sagblad etc.
- Arrangere El - kontroll i garasjene - feb/mars. Ansvarlige er Caverion.
- Kontakte elektriker for bytte av lamper inne i garasjene - her brukes Caverion (nå nye avlange lamper testes ut da de runde ikke varte så lenge).

- Bytte ut/reparere fortløpende garasjeporter.

- Hvert halvår må styret lese av strøm for hver garasje, og fakturere strømforbruk til beboer.

- Bytter selv lyspærer i lampene på utsiden av garasjene.
- Følge opp div. henvendelser fra beboere, bl.a. ødelagte garasjeporter og div. forsikringssaker.

- Arrangerer Beboermøte og Generalforsamling. Styret ønsker digital Generalforsamling, så det ble arrangert beboermøte 25.mars slik at beboere kunne stille spm og snakke sammen om ulike arbeidsoppgaver og planer styret har og holder på med.

- Oppfølging av bærum kommune iforhold til glass/metall beholdere

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Fjernet råtne trestammer som har lagt rundt på lekeplasser - dette pga råte - inneholder kreftfremkallende stoffer som ikke skal ut i miljøet når det råtner (lov høst 2023).

- Ny sandkasse-innramming i gummi (vedlikeholdsfritt) Rode 6, utenfor (AHV 116/118).

- Service på felles tilhenger + reparasjoner som trengtes på ledninger/kontakt/ smøring og sjekk.
- Innkjøp av "bod" - vedlikeholdsfri containerbod. Dette for å slipper vedlikehold som utskifting av planker/fukt/råte. Står innerst ved garasjeanlegg 5 - mot skog/ skråning. Brukes til Hageredskaper, grill, fartsdumper, etc.

- Innkjøp av 3. stk fartshumper som prøveprosjekt.

- Kjøpt inn ABBL sitt HMS system

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Merke opp parkeringsplassene med hvite striper.

- Fylle på bark på områdene der ny beplanting er gjort på felles områdene. Skråning

ved trafo (AHV 27/29) + ved garasjeanlegg 5/6/7 +

- Lekekontroll i mai - byttet råtten planke i lekeapperat ved (AHV 79/81). Følge opp hvis vi får noen avvik.
- Se over hekker/ skråninger med stein som har falt ut på fellesområdene. evt leie inn firma for å rette opp/fikse dette. (Haugen og rundt ved gangsti AHV 110/112/20).
- Jobbe videre med pristilbud/takst/ mer info om asfalt/fiber/varmekabler.
- Tester ny avtale med Seniortjenesten i sommer, gressklipping rundt på fellesområdene. Sparer MYE på å bytte avtale.

Kommende 5-års periode

- Utbedring av asfaltdekke på feltet. Det arbeides med ulike gjennomførings- og finansieringsmodeller.
- Følge opp ABBL sin vedlikeholdsplan i henhold til garasjeanlegg - port - treverk - takrenner.
- Løpende vedlikehold og ev. mindre oppgraderinger av øvrig felles anlegg (lekeplasser og grønt).
- Utrede og ev. implementere alternativer for å nedbetale felleslån på garasjer. Alternativer som ses på er:
    - Alle beboere betaler ned sin andel
    - IN-lån (individuell nedbetaling, hvor hver beboer selv bestemmer om de ønsker nedbetale)
    - Øke avdragene på lånet, slik at det blir fortere nedbetalt.
    - Ikke gjøre noe.

Styret i Vestre Jong Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Vestre Jong Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 530 110	2 292 408	2 530 000	2 953 370
Annen driftsinntekt	2	460 102	469 381	470 000	469 500
Sum inntekter		2 990 212	2 761 789	3 000 000	3 422 870
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	91 000	91 280
Kostnad lokaler	4	725 427	699 497	696 500	740 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	959	8 440	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	193 267	576 519	107 500	200 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	0	0	0	1 000 000
Annen driftskostnad	8	1 184 086	1 227 753	1 223 000	1 284 500
Sum kostnader		2 195 019	2 603 490	2 118 000	3 315 780
Resultat før finansielle poster		795 193	158 299	882 000	107 090
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	55 288	82 004	50 000	50 000
Finanskostnad	10	365 608	321 466	300 000	356 397
Sum finansielle poster		-310 320	-239 462	-250 000	-306 397
Årsresultat		484 873	-81 163	632 000	-199 307

Balanse Vestre Jong Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		160 000	160 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		160 300	160 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		13 001	74 627
Andre fordringer	11	57 645	307 560
Sum fordringer		70 646	382 187
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 243 299	1 553 163
Sum omløpsmidler		2 313 944	1 935 350
Sum eiendeler		2 474 244	2 095 650

Balanse Vestre Jong Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 537 503	-3 022 376
Sum egenkapital		-2 537 503	-3 022 376
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	4 879 334	5 010 764
Sum langsiktig gjeld		4 879 334	5 010 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 575	61 724
Forskudd innbetalinger		42 427	29 316
Annen kortsiktig gjeld	16	16 411	16 221
Sum kortsiktig gjeld		132 413	107 262
Sum gjeld		5 011 747	5 118 026
Sum egenkapital og gjeld		2 474 244	2 095 650

Vestre Jong Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Inga Lill Aas Styreleder	Gerda Ingrid Heglebäck Styremedlem	Andreas Rønnestad Styremedlem
Harald Hansen Styremedlem	Geir Skarbø Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 075 760	1 921 320	2 076 000	2 457 370
Avdrag ordinære lån	154 146	150 678	154 000	140 000
Renter ordinære lån	300 204	220 410	300 000	356 000
Sum	**2 530 110**	**2 292 408**	**2 530 000**	**2 953 370**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	150 226	166 325	160 000	167 000
Garasjevedlikehold	309 876	303 056	310 000	302 500
Sum	**460 102**	**469 381**	**470 000**	**469 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 000	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 000**	**91 280**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	5 100	3 500	10 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	4 000	0
Lys, varme, energi	202 847	195 620	218 000	225 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	76 253	44 183	41 000	80 000
Sommer- og vinterkostnader	446 326	454 594	430 000	425 000
Sum	**725 427**	**699 497**	**696 500**	**740 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	8 440	0	0
Programvare (software)	959	0	0	0
Sum	**959**	**8 440**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	66 106	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	110 006	35 539	7 500	80 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	83 261	472 758	0	80 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	40 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 117	100 000	0
Sum	**193 267**	**576 519**	**107 500**	**200 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	0	1 000 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	119 887	114 416	134 000	125 500
Løpende drifts- og serviceavtaler	4 750	0	0	9 500
Annen fremmed tjeneste	0	716	2 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 596	6 630	7 000	7 000
Elektroniske fellesavtaler	561 429	566 855	590 000	608 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	13 223	398	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 315	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	455 782	519 032	456 000	501 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	18 919	10 891	20 000	20 000
Sum	**1 184 086**	**1 227 753**	**1 223 000**	**1 284 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 695	179	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	50 000	50 000
Renter plasseringskonto	53 594	27 008	0	0
Finansinntekt	0	54 818	0	0
Sum	**55 288**	**82 004**	**50 000**	**50 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	365 608	321 466	300 000	356 397
Sum	**365 608**	**321 466**	**300 000**	**356 397**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	304 887
Andre kortsiktige fordringer	57 645	0
Erstatningsmessige skader	0	2 673
Sum	**57 645**	**307 560**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	944 275	107 386
Sparekonto Boligbanken	1 299 023	1 445 777
Sum	**2 243 299**	**1 553 163**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 022 376	-2 941 213
Fra årets resultat	484 873	-81 163
Sum annen egenkapital	-2 537 503	-3 022 376
Sum egenkapital	-2 537 503	-3 022 376

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	4 879 334	5 010 764
Sum	**4 879 334**	**5 010 764**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Garasjerehabilitering
Lånenummer:	**96660140538**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	15.08.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 286 240
Lånesaldo 01.01:	5 010 764
Avdrag i perioden:	131 430
Lånesaldo 31.12:	**4 879 334**
Saldo 5 år frem i tid:	4 066 310

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140538	3	104 932	314 796
	87	52 466	4 564 542

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	16 411	16 221
Sum	**16 411**	**16 221**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 828 088	2 210 798
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	484 873	-81 163
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-131 430	-141 547
Årets endring disponible midler	353 443	-222 710
Disponible midler UB	2 181 531	1 828 088

Resultat og balanse med noter for Vestre Jong Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Jong Huseierforening

Styreleder	Inga Lill Aas (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Gerda Ingrid Heglebäck (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Harald Hansen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Geir Skarbø (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Andreas Rønnestad (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vestre Jong Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Jong Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av huseierforeningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Q0RV9-JNV5U-RPOF6-ZK214-Q8QKA-95LNY

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q0RV9-JNV5U-RPOF6-ZK214-Q8QKA-95LNY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 15:16:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q0RV9-JNV5U-RPOF6-ZK214-Q8QKA-95LNY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK: Endre TV og Internettavtale til Viken Fiber Altibox.

I dag har Jong Huseierforening avtale med Telenor for leveranse av TV og bredbånd. Styret har i lang tid sett på alternativer til denne avtalen av flere grunner:

- Coax er en utdatert teknologi som har store oppgraderingsbegrensninger. Et bytte til fiber vil medføre høyere stabilitet og hastighet
- Telenor økte kostnaden med 70 kroner per enhet i år (15%). Prisen nå er 605 kroner pr boenhet.
- Flere beboere har klaget på dagens leverandør.

Styret anbefaler derfor å bytte leverandør til Viken Fiber (Altibox) når avtalen med Telenor løper ut våren 2026. Det vil da bli gravd ned nye moderne fiberkabler.

Vi gjør også oppmerksom på at Altibox har i en årrekke vunnet diverse priser for beste kunderservice. Styret har ikke funnet konkurransedyktige alternative fiberleverandører.

Produkt og priser

Ved bytte til Altibox foreslås det å velge en kollektiv avtale på Altibox Flex L. Dette er en pakke som inneholder vesentlig mer enn dagens pakke fra Telenor, til en lavere pris. Sammenligning av dagens løsning og anbefalt løsning:

	Dagens løsning *Telenor*	**Anbefalt løsning** *Viken fiber*
Produktnavn	**Frihet M**	**Flex L**
Hastighet (mbps nedlasting / opplasting)	**150 / 50**	**500/500**
Alt utstyr inkludert	**Ja**	**Ja**
Utvalg av faste TV-kanaler og poengpakker	**Ja**	**Ja**
Teknologi	**Coax**	**Fiber**
PRIS per mnd	**kr 605,-**	**kr 569,-**

Månedsprisen for anbefalt løsning inkluderer alle arbeider med graving, montering og installasjon til hver enkelt boenhet.

Den enkelte beboer kan tilpasse grunnpakken innenfor de valgmuligheter som er tilgjengelige. I tillegg kan beboere selv bestille oppgraderinger, ekstra produkter og tjenester etter behov. Disse individuelle bestillingene faktureres direkte til beboer.

Gjennomføring / gravearbeider

Ved inngåelse av avtale om levering av tjenester vil Leverandøren stå for fremføring av fiber til hver enkelt boenhet. En dedikert prosjektleder vil bli oppnevnt for å sikre en effektiv prosess med ansvar for fremføring, installasjon og fremdrift. Prosjektlederen vil koordinere og avklare nødvendige detaljer med Kunden i forkant av gjennomføringen.

Viken Fiber sier at de har som mål at det skal være finere når de er ferdige enn da de kom. De vil bruke både maskinell og manuell graving. Grøften som graves er ca 30 cm bred og 30 cm dyp. Under plattinger pleier de å benytte seg av tomme fiberrør.

Skissen under viser strekninger de planlegger å benytte maskinell graving, vist med røde stiplede linjer.


Asta Hanssens vei
kundetrasé
Asta Hanssens vei
Asta Hanssens vei
Asta Hanssens vei

Skissen under viser strekninger de planlegger å benytte håndgraving, vist med sorte stiplede linjer.



Fordeler ved å bytte fra Coax-kabel til fiber:

1. Høyere hastigheter og mer stabilt nettverk:
    - Fiberoptisk internett gir betydelig høyere hastigheter enn Coax-kabel, både for nedlasting og opplasting. Dette betyr raskere internett, bedre streaming, og mindre forsinkelser ved online gaming eller videokonferanser. Mye bedre tilrettelagt for hjemmekontor og arbeid opp mot eksterne servere.
    - Fiber er også mye mer stabilt enn Coax-kabel, spesielt når flere enheter er koblet til nettverket samtidig.
2. Skalerbarhet for fremtidige behov:
    - Fiber har en langt høyere kapasitet og kan enkelt oppgraderes for å møte fremtidens økende behov for internett-tilgang, uten at det kreves store investeringer i nytt utstyr.
    - Fiber kan håndtere langt høyere datamengder og mer avanserte tjenester (f.eks. 4K video, VR, smarte hjem-løsninger) uten problemer.
3. Lavere vedlikehold og færre problemer:
    - Fiber er mindre utsatt for interferens og kan tåle værforhold og andre ytre faktorer bedre enn Coax-kabel, som kan oppleve signalforstyrrelser på grunn av elektrisk støy og dårlig vær. Dette betyr færre driftsavbrudd og lavere vedlikeholdskostnader.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det stemmes for å inngå en kollektiv avtale med Viken Fiber (Altibox), inkludert installasjon av fibernettverk i vårt boligområde.

For: Ja, jeg ønsker å bytte til Viken Fiber (Altibox)

Mot: Nei, jeg ønsker å beholde dagens løsning med coax løsning fra Telenor.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Jong Huseierforening fredag 11.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 41 medlemmer som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Geir Skarbø ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 1

- Antall for: 38

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 40

Vedtak:
Styret får kr 80.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av TV og Internettavtale

Viken Fiber Altibox

I dag har Jong Huseierforening avtale med Telenor for leveranse av TV og bredbånd. Styret har i lang tid sett på alternativer til denne avtalen av flere grunner:

- Coax er en utdatert teknologi som har store oppgraderingsbegrensninger. Et bytte til fiber vil medføre høyere stabilitet og hastighet
- Telenor økte kostnaden med 70 kroner per enhet i år (15%). Prisen nå er 605 kroner pr boenhet.
- Flere beboere har klaget på dagens leverandør.

Styret anbefaler derfor å bytte leverandør til Viken Fiber (Altibox) når avtalen med Telenor løper ut våren 2026. Det vil da bli gravd ned nye moderne fiberkabler.

Se vedlegg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 9
- Antall for: 31

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret godkjenning til å tegne avtale med Vikenfiber - Altibox, inkludert installasjon.

Forslaget ble godkjent med 31 stemmer for, 9 imot, og 1 blank.

6. Saker fra beboere

6.1 Regulering av felleskostnader - vedtektsendring

Bakgrunn:

Det henvises til vedtektenes §3 Fellesutgifter, og foreslås at det tas inn følgende tillegg til gjeldende vedtektstekst:

«Felleskostnader kan økes årlig iht konsumprisindeksen, rundet opp til nærmest 10-krone. Økning utover dette må vedtas av generalforsamlingen.»

Forslagsstillers argumentasjon:

Årsaken til at forslaget fremmes er på grunn av økning av fellesutgifter som ble varslet i november med virkning fra og med 01.02.2025. Dette kom til tross av at generalforsamlingen allerede hadde vedtatt budsjett for perioden frem til GF i 2025.

Budsjettet forteller oss blant annet noe om hvilke inntekter som Huseierforeningen har, og beregner å ha for neste periode. Dette betyr at GF allerede har vedtatt fellesutgiftene som blir innkrevet. En ikke-budjettert økning er da heller ikke vedtatt av GF.

Derfor er det av vesentlig betydning at en økning av fellesutgifter, som ikke er medtatt i budsjettet, blir behandlet av GF. Man vil f.eks kunne se at det oppstår et behov midt i budsjettperioden, som igjen medfører et behov for å øke fellesutgiftene per medlem.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 20
- Antall for: 17

Vedtak:
Forslag til ny vedtektsendring ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Inga Lil Aas, på valg

Valg av styreleder for STYRET

- Inga Lill Aas (Gjenvalg) - 40 stemmer

Vedtak:
Inga Lil Aas ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Geir Skabø, ikke på valg

Harald Hansen, ikke på valg

Gerda Ingrid Heglebäck, på valg - tar ikke gjenvalg

Andreas Rønnestad, på valg

Valg av styremedlem for STYRET

- Andreas Rønnestad (Gjenvalg) - 39 stemmer
- Jon Huse - 39 stemmer

Vedtak:
Jon Huuse ble valgt for 2 år.

Andreas Rønnestad ble gjenvalgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for STYRET

- Christian Preben Rafn (Gjenvalg) - 40 stemmer
- Roar Sørli (Gjenvalg) - 40 stemmer

Vedtak:
Roar Sørli ble valgt for 1 år.

Christian Rafn ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valg av styremedlem for STYRET

- Gyrid Gjerde - 17 stemmer
- Gerda Ingrid Heglebäck (Gjenvalg) - 13 stemmer
- Lisa Marigård Borge - 8 stemmer

Vedtak:
Ingrid Heglebäck ble valgt for 1 år.

Gyri Gjerdet ble valgt for 1 år.

Lisa Marigård Borge ble valgt for 1 år.

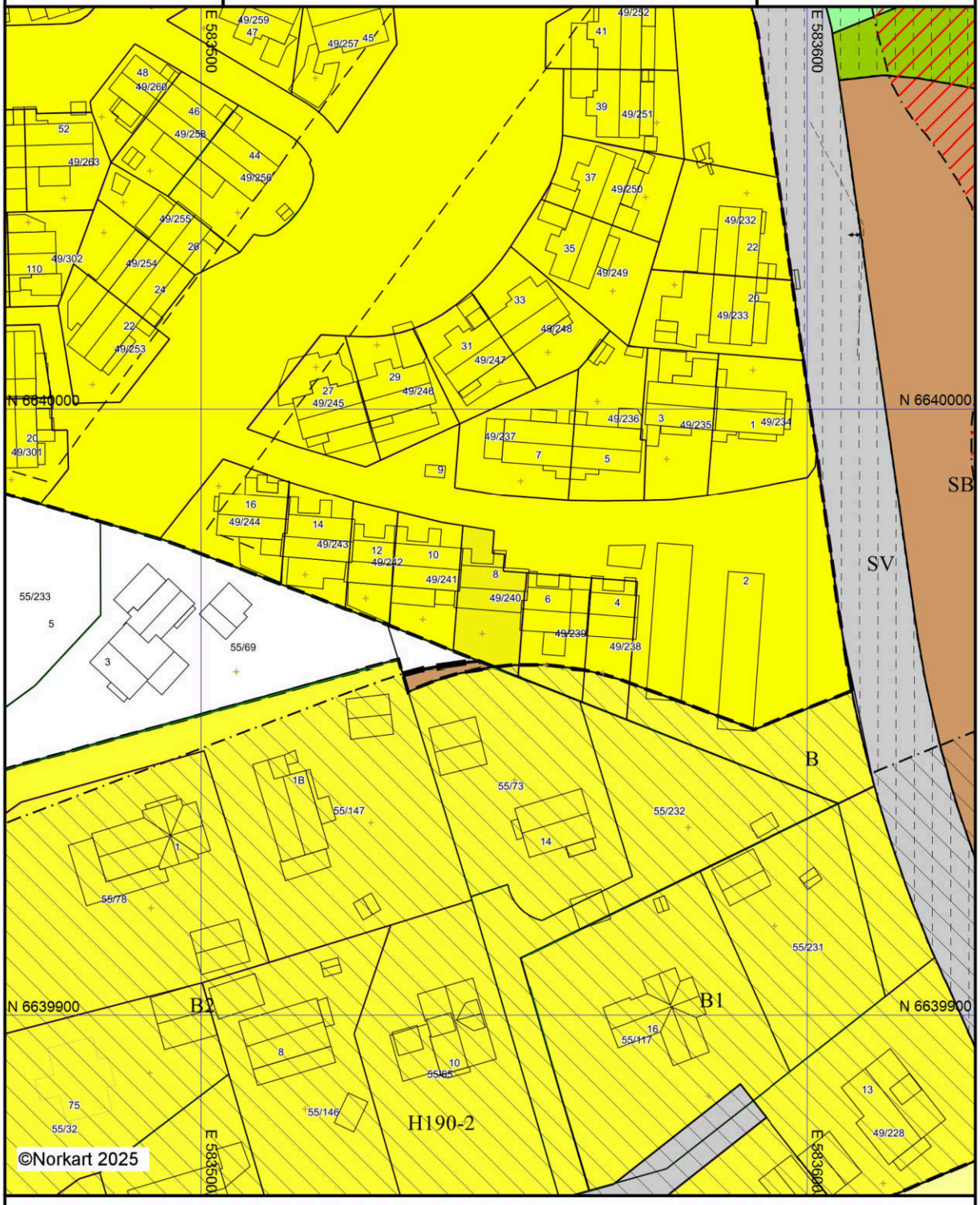
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/240
Adresse: Asta Hanssens vei 8
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

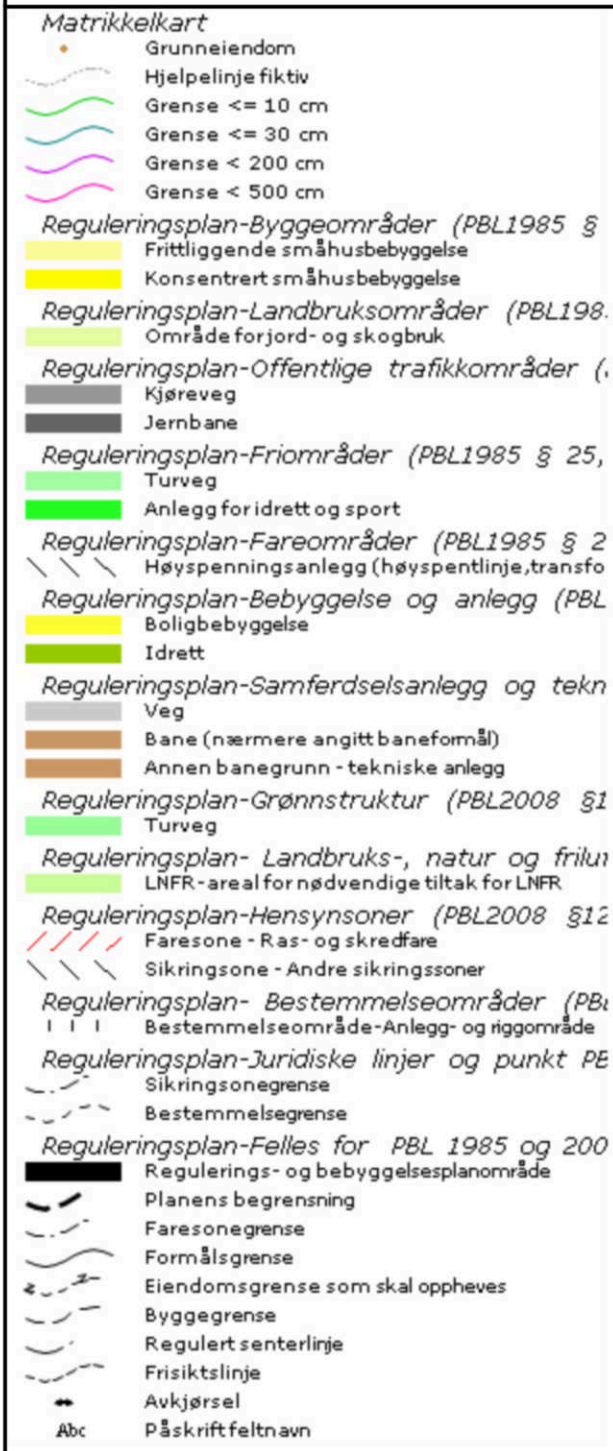
N

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



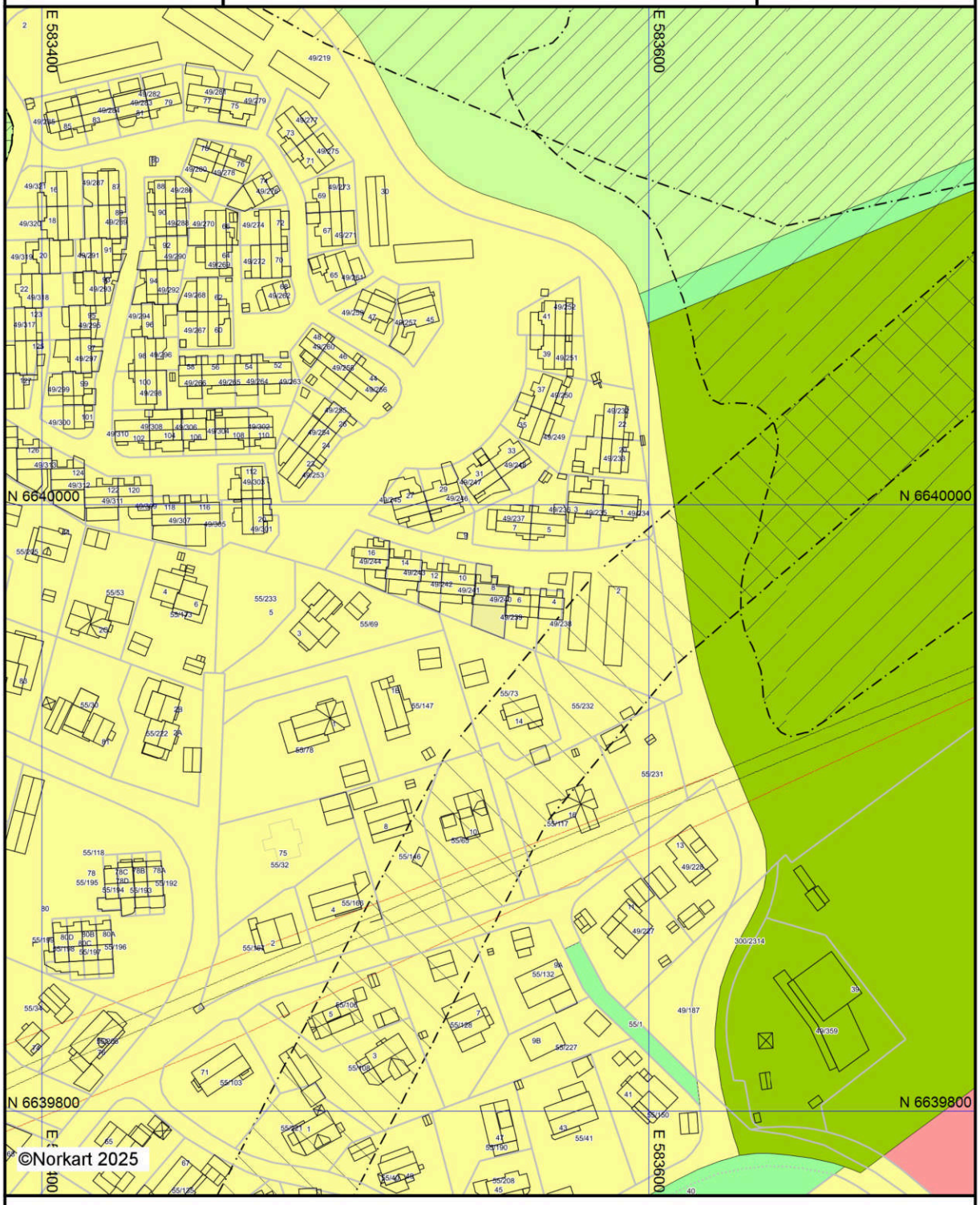
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/240
Adresse: Asta Hanssens vei 8
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

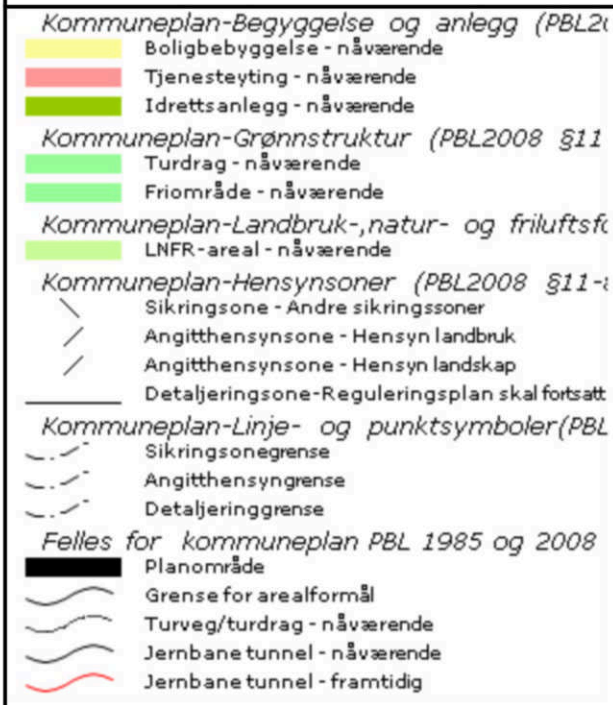
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/240
Adresse: Asta Hanssens vei 8
Utskriftsdato: 16.06.2025
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

Reguleringsplan grense

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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 210 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	NO201604 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=NO201604)
Navn	FELLESPROSJEKTET RINGERIKSBANEN OG E16 HØGKASTET - HØNEFOSS

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20449/4944710.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 4 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-2 **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	1979042 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979042)
Navn	JONG VESTRE/EMMA HJORT SYD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8896/1979042.pdf
Delarealer	**Delareal** 206 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	NO201604 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=NO201604)
Navn	FELLESPROSJEKTET RINGERIKSBANEN OG E16 HØGKASTET - HØNEFOSS
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20449/4944710.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Bane (nærmere angitt baneformål) **Feltnavn** 1_SB

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

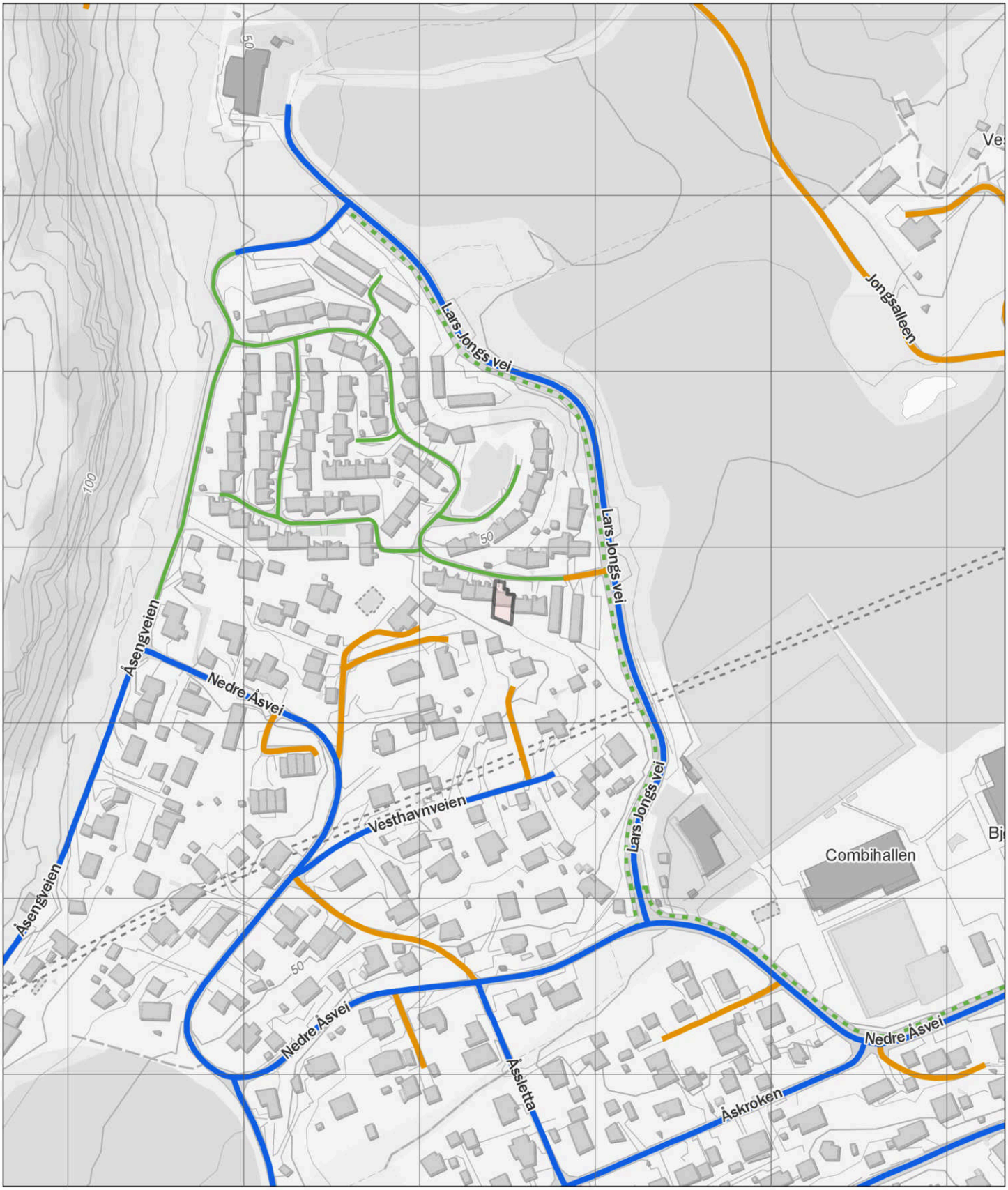
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/240/0/0

Adresse: Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16/06/2025



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: 49/240
Adresse: Asta Hanssens vei 8
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 16.06.2025

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.**	49	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.06.2025

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.**	49	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 460,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 410,00 kr
Sum	**14 208,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	112 m2	45.26	1/1	0 %	5 069,40 kr	2 112,25 kr
Avløp etter areal	112 m2	52.90	1/1	0 %	5 924,80 kr	2 468,69 kr
				Sum	**16 378,39 kr**	**6 824,38 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 49/240		
Utskriftsdato	16.06.2025	**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:	**49**	Bnr:	**240**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
84/397	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
88/1326	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
90/1075	Påbygg	☐	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:

2711/07/0009BK0240473

Stiansens Entreprenørforr. A/S
Hoffveien 30

0275 OSLO 2

W. Bucholz
Hoffveien 30

0275 OSLO 2

Jnr.
396-84 SHa/BH
397-84
398-84
399-84

Dato
20.3.1985

ENEBOLIG + 3 TOMANNSBOLIGER PÅ GNR. 49 BNR. 219
BYGGEPLASSADRESSE: ASTA HANSSENS VEI 4,6,8,10,12,14,16
EIER: STIANSENS ENTREPRENØRFORR. A/S

Vi viser til brev av 18.2.1985 fra Stiansens entreprenørforr.A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 13. mars 1985 var det følgende å bemerke:

1. Det må monteres snøfangere over hovedinngang, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:11.

2. Utomhusanlegget er ikke ferdig.

3. Det tas forbehold om at lydisolasjonen mellom leilighetene er forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.

Veivesenets påtegning av 13.3.1985 følger vedlagt.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.6.1985.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være byggingsvesenet i hende innen 1.6.1985.

For byggingssjefen
Jon Hveem
e.f.
Steinar Haugen

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

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
17.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 49 Bnr 240 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Asta Hanssens vei 8, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 109 718
Som sekundærbolig:	kr 8 438 872

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Asta Hanssens vei 8, 1341 Slependen
Gnr. 49, Bnr. 240, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250307

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

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

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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