PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HELSETLIA 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

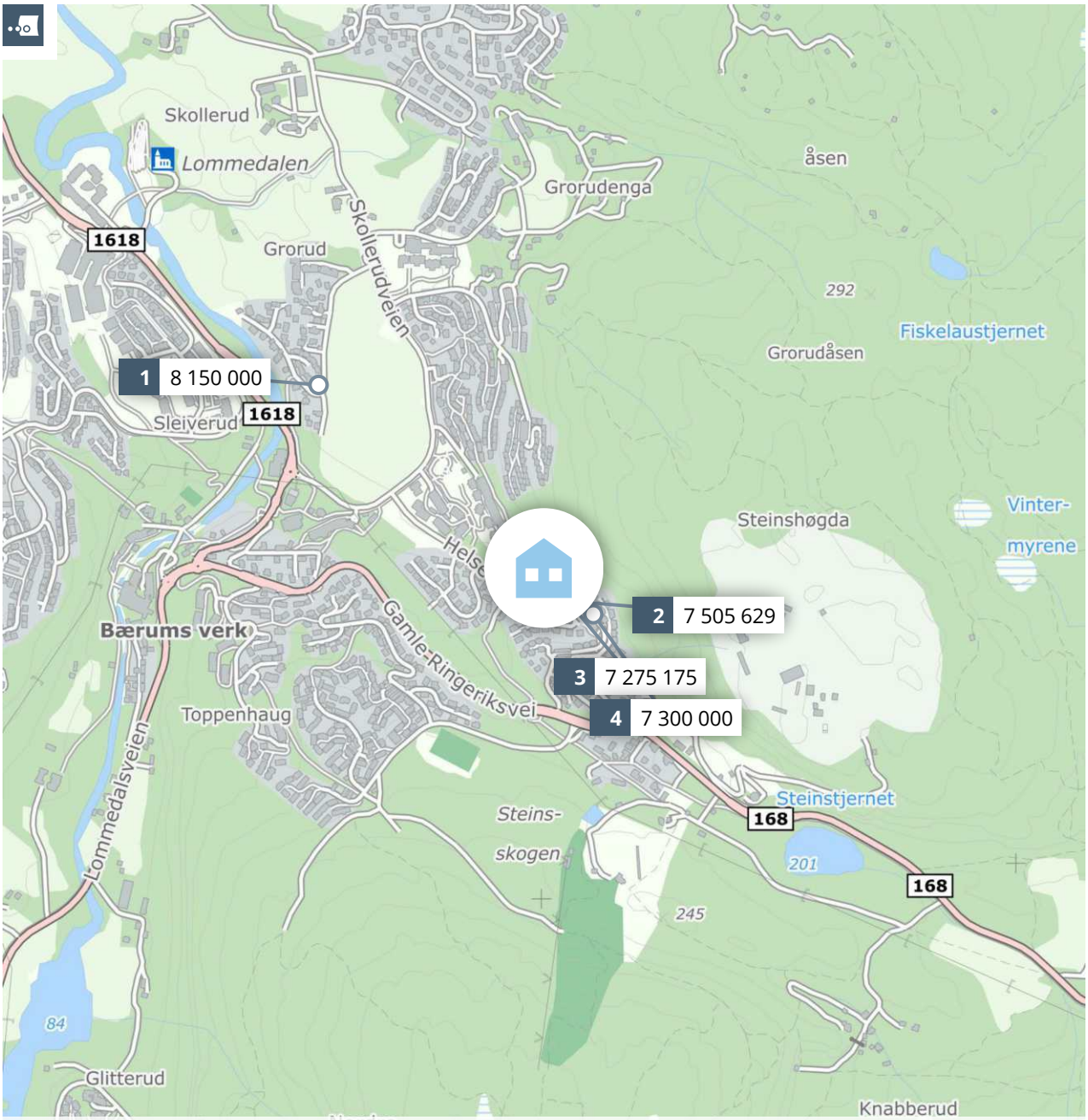
Informasjon fra kommunen

Informasjon fra huseierforeningen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering

HELSETLIA 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 116 BNR 225 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 13

Verdivurdert til

6 750 000

12 137	6 762 137	60 920
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					154 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	2 071
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grorudhaugen 61				07.04.2025	7 550 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**64 683**
	126 m²	1994	341 m²	3 sov						
2	Nedre Berglia 77				27.02.2024	7 200 000	**7 500 000**	5 629	7 505 629	**57 295**
	131 m²	1987	216 m²	3 sov						
3	Helsetlia 45				01.10.2023	7 500 000	**7 250 000**	25 175	7 275 175	**58 201**
	125 m²	1986	165 m²	5 sov						
4	Nedre Berglia 69				18.06.2024	7 400 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**56 154**
	130 m²	1987	182 m²	4 sov						

Helsetlia 39 er en attraktiv halvpart av tomannsbolig over tre plan. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt, solrike uteplasser og en svært familievennlig beliggenhet. Her bor du landlig i grønne omgivelser med marka rett utenfor, men samtidig med kort vei til byen. Gangavstand til barnehager, skoler, Bærums Verk og ekspressbuss til Nationaltheatret på ca. 25 minutter.

Boligen har tre soverom, loftstue, to bad og lyse oppholdsrom. Fra flere rom er det utgang til tre uteplasser med sol fra morgen til kveld. Garasjeplass med elbillader, boder og et nærområde med lekeplass, skiløyper, alpinbakker og Burudvann gjør dette til et ideelt familiehjem.

Høydepunkter:
- Halvpart av tomannsbolig over tre plan
- Flott utsikt og meget gode solforhold
- Tre uteplasser med sol fra morgen til kveld
- Garasjeplass i fellesanlegg med elbillader (Zaptec)
- Kort vei til marka, skiløyper, alpinbakker og Burudvann
- Gangavstand til barnehager, skoler, Bærums Verk og ekspressbuss

Romfordeling:
1. etasje inneholder
Entré m/trapp, bod og stue/kjøkken m/spiseplass i åpen løsning.
Nordøstvendt platting i tilknytting til inngangsparti på ca. 21 kvm. Sørvestvendt terrasse på ca. 11 m2 med utgang fra stue/kjøkken.

Loftetasje inneholder:

Trapperom, loftstue, kryploft, bad og soverom.

Underetasje inneholder:
Gang m/trapp, vaskerom, bad og 2 soverom.
Sørvestvendt terrasse på ca. 32 m2 med utgang fra soverom.

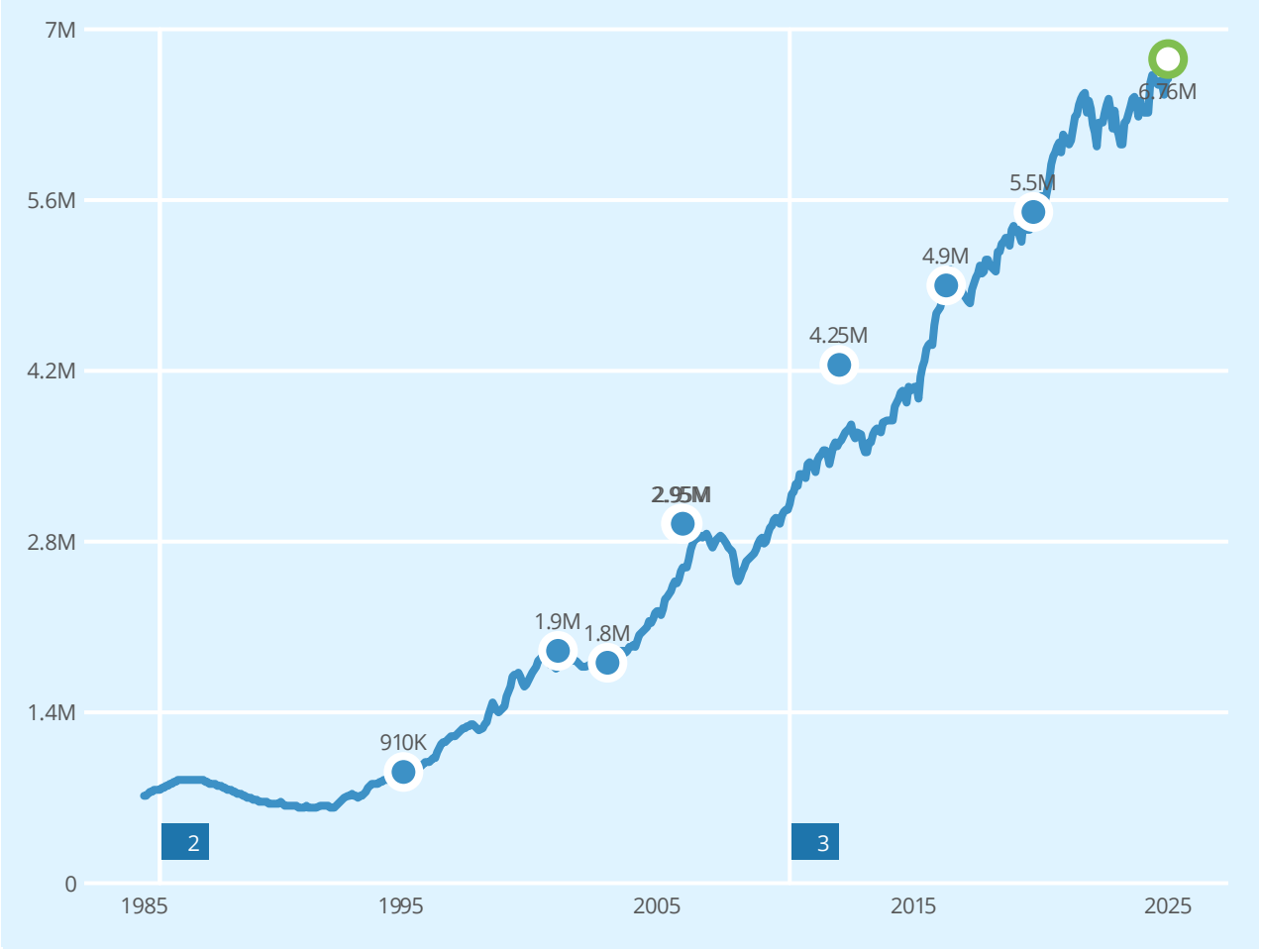
Det er også utebod ved inngangspartiet.
Med boligen følger også parkering i fellesgarasjerekke.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks
3 Påbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.03.2020	12.06.2020	15.07.2020	5 800 000	5 500 000	0	5 500 000
07.01.2017	17.01.2017	10.05.2017	4 800 000	4 900 000	0	4 900 000
26.10.2012	06.11.2012	04.02.2013	4 250 000	4 250 000	0	4 250 000
31.03.2006	05.10.2006	22.11.2006	2 890 000	2 950 000	-	2 950 000
01.09.2006	08.09.2006		2 890 000	2 950 000	-	2 950 000
02.06.2003		05.11.2003	1 890 000	1 800 000	-	1 800 000
28.05.2001		20.12.2001	1 980 000	1 900 000	-	1 900 000

+2 omsetninger

Tomannsboliger til salgs i 1353 BÆRUMS VERK nå

4
tomannsboliger til salgs

8.5M
8.3M
7 999 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Tomannsboliger solgt i 1353 BÆRUMS VERK siste 12 mnd

14
tomannsboliger solgt

8 298 000 Prisantydning i snitt
8 283 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
105
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 226 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
60 920 Helsetlia 39 Totalpris 6 762 137
53 952 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 116, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 30.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1776 **Referansenummer:** MF2226

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Del av tomannsbolig over 3 etasjer fra fra 1986. Takoppløft fra 2010. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
U.etasje: Gang m/trapp, vaskerom, bad og 2 soverom.
1. etasje: Entré m/trapp, bod og stue/kjøkken m/spiseplass i åpen løsning.
Loftetasje: Trapperom, loftstue, kryploft, bad og soverom.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre. (Gavelfasade er opplyst med kledning fra 2015.)

Saltak i trekonstruksjonet, tekket med takstein fra byggeår 1985 og 2010.

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1985, 2010, 2013 og 2019.
Takvindu fra byggeår, opplyst byttet glass i 2013 i tidligere salgsoppgave.
Balkongdører fra 1985 og 2019.

Ytterdør i malt tre med elektronisk lås og kikkehull.

Nordøstvendt platting i trekonstruksjoner på ca 32 m2 med utgang/adkomst i tilknytting til inngangsparti.
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 32 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

Felles trapp med nabo til gatenivå i trekonstruksjoner.
Trapp fra terrasse i underetasje til 1. etasje i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: laminat og fliser.
Overflater vegger med: Malt panel, malt gips og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, malt panel og ubehandlet gips.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke på soverom i underetasje.
Lukket peisovn i stue. Ubrennbarplate i metall.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i betongkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater
Trapp i malte trekonstruksjoner.

Innedører bestående av lakkerte fyllingsdøre, eldere malte fyllingsdører og dør med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert boligalarm.
Det er montert opplegg for Internett.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Bad fra 2004. opplyst i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Vaslerom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger med malte plater og malt betong. Tak med malte plater.

Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er ikke sluk eller tettesjikt i rommet.

Naturlig ventilasjon ved ventil i vegg. Det er spalte under dør for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Bad loftetasje:
Bad fra sent 1990 tallet. Opplyst i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er 1 innfelt downlight i taket

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast, ukjent alder. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og vinskap. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert med plastrør til 1 bad. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet. Åpen fordelerstokk for plastrør er plassert på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast fra byggeår. Avløpsrør forøvrig i plast med varierende alder.

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

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Multisplitt med 2 innerdeler. Plassert i loftstue og stue.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i enkelte gulvflater, luft til luft varmepumpe og ildsted i stuen.

300 liters varmtvannstank. Ukjent alder men eldre. Plassert på vaskerom.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i vaskerom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

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

Fundamenter/grunnmur i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med platting, terrasse og trapper.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

U.etasje: På byggemeldte tegninger er det en bod og WC- Wc og boden er i bruk som vaskerom. Terrasse fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: Uendret.
Loftetasje: Fremkommer ikke tiltenkt planløsning etter takoppløft. (I tidligere salgsoppgave opplyser forrige eier at planløsning er endret fra opprinnelige byggemeldte tegninger.)

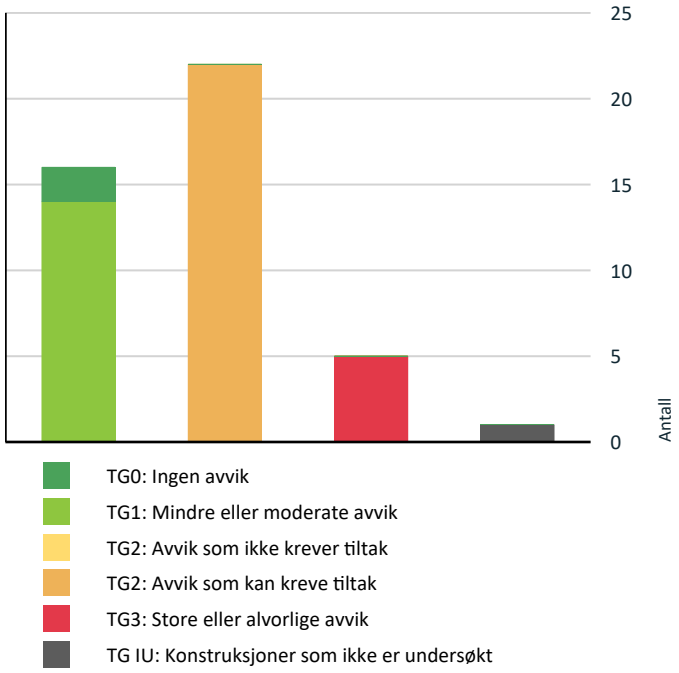
Bod

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

Fremkommer av byggemeldte tegninger i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

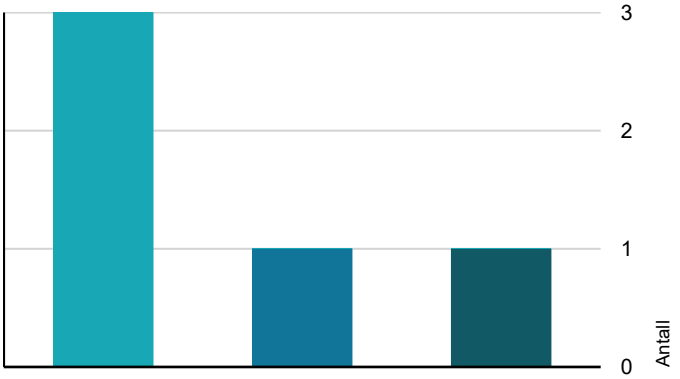
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv boligen i 2020, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse U.etasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjonet, tekket med takstein fra byggeår 1985 og 2010.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

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

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall og stål.

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

Det er observert avflassing på beslagsløsninger.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Krav til snøfangere i områder hvor folk ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre. (Gavelfasade er opplyst med kledning fra 2015.)

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Takkonstruksjonen er hovedsakelig bygget igjen uten mulighet for kontroll. Mindre del av konstruksjonen er tilgjengelig via kryploft i loftetasjen og fuktsøk er foretatt ved gjennomføring her.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på konstruksjonsløsning om mulig. Ved omlegging av taktekket må underliggende konstruksjoner kontrollerog allerhelst dokumenteres.


Fuktsøk ved gjennomføring på kryploft

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1985, 2010, 2013 og 2019.
Takvindu fra byggeår, opplyst byttet glass i 2013 i tidligere salgsoppgave.
Balkongdører fra 1985 og 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Takvindu er fra byggeår og har passert forventet brukstid, det er svært viktig med jevnlig ettersyn av eldre takvinduer da alle tetteløsninger blir svekket over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å sette seg inn i FDV for takvinduer, det er anbefalt å holde vinduer snøfri i smelteperioder for å hinder dannelse av issvuller som kan føre til fuktinntregning. Det kan være greit å merke seg at takvinduer generelt er mer utsatt for lekkasjer enn vinduer forøvrig, kontroll og utskifting har hyppigere frekvens enn andre vinduer.

Normal brukstid 40 år legges til grunnen for vurdering av vinduer og ca 20 år for takvinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør i malt tre med elektronisk lås og kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt platting i trekonstruksjoner på ca 21 m2 med utgang/adkomst i tilknytting til inngangsparti. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Det er montert skjermvegger i tre, bod og belysning i tilknytting til plattingen.

TG 2 Terrasse U.etasje

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 32 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1,15 m høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt "heng" på midten av terrassen og rekkverk og gulv har nedbøying her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å rette opp terrassen må ny understøttelse etableres på midten av terrassen.



TG 1 Terrasse 1. etasje

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1,03cm høyde.

Det er montert elektrisk markise i tilknytting til terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Felles trapp med nabo til gatenivå i trekonstruksjoner.
Trapp fra terrasse i underetasje til 1. etasje i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Felles trapp har avstand 13 cm mellom trinn, dagens forskriftskrav tilsier maks åpning 10 cm.
Trapp fra u.etasje til 1. etasje er vridd i toppen og noe skjev.
Trapp til gatenivå mangler rekkverk. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Det kreves rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter. Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: laminat og fliser.
Overflater vegger med: Malt panel, malt gips og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, malt panel og ubehandlet gips.

Høyde mellom gulv og tak: I gang m/trapp i u.etaske er 2,37 meter, i stue 2,39 meter. Varierende høyder i loftetasjen som følge av skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Det er målt planavvik inntill 13mm som er innenfor TG 1 avvik.

Rom som er målt:
U.etasje: 2 soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken og entre m/trapp. Det bemerkes det er nivåforskjell fra entré til stue/kjøkken.
Loftetasje: Loftstue og soverom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område definert som usikkert med hensyn til radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Feieluke på soverom i underetasje.
Lukket peisovn i stue. Ubrennbarplate i metall.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger mot terreng. Veggene er i betongkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 23 %.
Målingen er utført i vegg mot terreng fra vaskerom.
Registrert fuktnivå anses som høyt med risiko for skade.

Det ble ikke observert symtomer på skade i borrehullet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte vannskader, mugg og råte over tid. Bør undersøkes nærmere.

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Rom under terreng må sees i sammenheng med terrengforhold, drenering og bortledning av vann.


Fuktmåling i vegg mot terreng

TG 3 Innvendige trapper

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved manglende håndløper/rekkverk er er det forhøyet risiko for personskader ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mnglende rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innedører bestående av lakkerte fyllingsdøre, eldere malte fyllingsdører og dør med glass.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaslerom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger med malte plater og malt betong. Tak med malte plater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er ikke sluk eller tettesjikt i rommet.
Naturlig ventilasjon ved ventil i vegg. Det er spalte under dør for tilluft.

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

Det nevnes spesielt: Vaskerommet er ikke bygget som våtrom og mangler våtrommets viktgste elementer, sluk og tettesjikt. Rommet er ikke vanntett og lekkasjevann vil gjøre skader på tilliggende konstruksjoner.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 23% Registrert fuktnivå anses som høyt med fare for skadeutvikling.
Målingen er utført i bunnsvill mot terreng fra vaskerommet. Det ble ikke observert skadesymptomer i borrehullet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

23% fuktighet i treverk er høy med fare for skadeutvilking. Mest sansynlig kommer fukt i veggen utenfra eller som følge av kondensering, ikke som følge av lekkasjer på vaskerommet. Utforede konstruksjoner bør åpnes og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved oppgradering av vaskerommet bør utforede konstruksjoner bør åpnes, kontrolleres og dampsperre fjernes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2004. opplyst i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert 1 sprukket flis og flere fliser hvor fuger slipper på badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Observerte forhold er kosmetiske, men ved utvikling må tiltak forventes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

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

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk. Tettesjikt lot seg ikke konstatere.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er påvist dampsperre/plast i vegg mot våtrom.

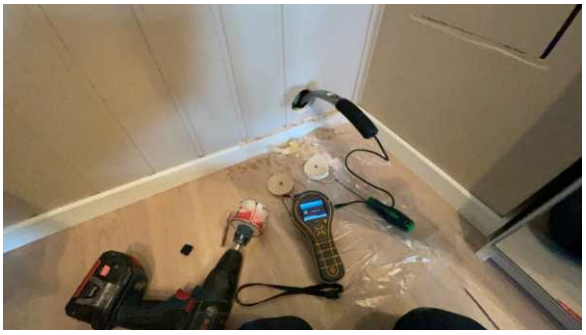
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er montert dampsperre (plast) i vegg mot våtrom som vanligvis også har damptett våtromsmembran. Dette skaper et "dobbelt dampsperre"-problem som kan fange fuktighet mellom de to sjiktene og føre til fuktskade.
Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon. Ved rehabilitering av våtrommet anbefales det å fjerne dampsperren før oppbygging av nytt våtrom.

Tilstandsrapport



Dampsperre.



Fuktmåling.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad fra sent 1990 tallet. Opplyst i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er 1 innfelt downlight i taket.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Det er motfall i ett mindre område fra dusjen til døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

TG 3 og kostnader er knyttet til motfall fra dusjen til døren. Kostnader er er beregnet for omlegging av flisgulv med fall mot sluk

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, ukjent alder. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk. Tettesjikt lot seg ikke konstatere.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er påvist dampsperre/plast i vegg mot våtrom.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er montert dampsperre (plast) i vegg mot våtrom som vanligvis også har damptett våtromsmembran. Dette skaper et "dobbelt dampsperre"-problem som kan fange fuktighet mellom de to sjiktene og føre til fuktskade.
Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon. Ved rehabilitering av våtrommet anbefales det å fjerne dampsperren før oppbygging av nytt våtrom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot dusjen

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og vinskap. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert med plastrør til 1 bad. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet. Åpen fordelerstokk for plastrør er plassert på vaskerommet.

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

Plastrør er ikke lagt som rør i rør system etter dagens krav, de fleste plastrørene har ikke varerør og løsningen er ikke lekkasjesikret slik dagens rørsystemer er.

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



Hovedinntak for vann.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast fra byggeår. Avløpsrør forøvrig i plast med varierende alder.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Multisplitt med 2 innerdeler. Plassert i loftstue og stue.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i enkelte gulvflater, luft til luft varmepumpe og ildsted i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank. Ukjent alder men eldre. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i vaskerom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger kun dokumentasjon på arbeider i eiers egen eier tid. Ingen dokumentasjon før dette. Det er opplyst at sikringsskap, ledninger, brytere m.m er skiftet av tidligere eier som er elektriker, Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2025. Det er opplyst at mye av boligens elektriske opplegg inkludert sikringsskap er skiftet i 2018, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. TG med bakgrunn manglende dokumentasjon.



Strømskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i alle etasjer

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Ved hulltaking og fuktsøk i underetasjen ble det påvist forhøyede fuktverdier med mulighet for skadeutvikling.

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

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong.

Det bemerkes: Store deler av fundamenter/grunnmur er tilbakefyllt/gjenbygget uten mulighet for kontroll.

TG 0 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med platting, terrasse og trapper.

Det bemerkes: Terrengforhold/fall på terreng er ikke tilgjengelig for kontroll under plattinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Bygget samtidig med bolig.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod i uisolerte trekonstruksjoner.

Fundamenter som støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er montert hyllesystem, belysning og stikkontak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

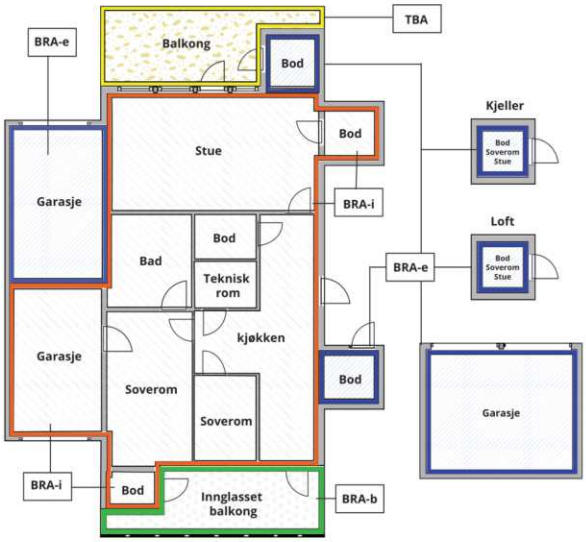
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	40			40	32		40
1.Etasje	41			41	32		41
Loftetasje	30			30		5	35
SUM	**111**				**64**	**5**	**116**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2		
1.Etasje	Entré m/trapp, Bod, Stue/kjøkken		
Loftetasje	Trapperom, Loftstue, Bad, Soverom, Kryploft		

Kommentar

I rom uten måleverdig areal måles ikke ALH areal. I rom hvor deler av arealet er måleverdig oppgis ALH areal for resten av rommet.
Kryploftet er i sin helhet ikke måleverdig og derfor ikke medtatt som S-rom i arealopptillingen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming med skråtak, kryploft, takvindu og sprang tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom helt nøyaktig er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U.etasje: På byggemeldte tegninger er det en bod og WC- Wc og boden er i bruk som vaskerom. Terrasse fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje: Uendret.
Loftetasje: Fremkommer ikke tiltenkt planløsning etter takoppløft. (I tidligere salgsoppgave opplyser forrige eier at planløsning er endret fra opprinnelige byggemeldte tegninger.)

Brannceller

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

Kommentar: Ved kontroll i kryloftet er det laget ett hull i vegg mot nabo for å trekke strømrør, dette er brudd på branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført diverse mindre el-arbeider og håndverkstjenester. Dokumentasjon er fremvist. Eiers liste:

Nye gulv på begge soverom i underetasje (2025)
Nytt klosett bad oppe (2024)
Ny termostat gang oppe (2023)
Nye spotter i tak bad nede og ny termostat varmekabler bad nede (2022)
Nye varmekabler og fliser i gang oppe og nede (2020)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremkommer av byggemeldte tegninger i kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	106	5
Bod	0	5

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Andreas Kjernsrød Linnerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	116	225		0	153.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helsetlia 39

Hjemmelshaver
Linnerud Andreas Kjernsrød, Aass Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet i et etablert boligområde på Bærums Verk. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Kort avstand til handelstedet Bærums Verk som har forretninger, restauranter og kunst og håndverk.
Nærområdet har et meget godt fritidstilbud med alpinanlegg, golfbane, lysløype, samt diverse idrettsanlegg. Umiddelbar nærhet til marka med flott turterreng sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Regulering

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med platting, terrasse og trapper.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Bygningsråd	29.04.1987	Byggemeldte tegninger- revidert fra 1984 utgave	Gjennomgått	2	Nei
Eier	22.08.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Elektrikere	17.08.2020	Samsvarserklæring: Varmekabel U.etasje og yttergang m/termostat.	Gjennomgått	1	Nei
Bolig elektrikeren.	20.04.2022	Samsvarserklæring: Feilsøk og retting.	Gjennomgått	1	Nei
DLD	27.06.2025	Faktura legging av gulv mm.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	30.03.2020	Ferdigattest takoppløft.	Gjennomgått	1	Nei
Aidas Grigas	09.08.2024	Faktura oppussing balkong	Gjennomgått	1	Nei
Luxus Hjem	26.08.2020	Faktura flislegging 2xgang.	Gjennomgått	1	Nei
El-alliansen	04.10.2024	Samsvarserklæring:Bytte dimmere.	Gjennomgått	3	Nei
Elektriker gruppen	22.07.2025	Samsvarserklæring: Utbedre avvik etter kontroll.	Gjennomgått	2	Nei
Elvia	21.07.2025	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei
Bolig rørleggeren	21.08.2024	Faktura bytte inn og utløpsventil + bytte toalett.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.08.2025	Liste over oppgraderende arbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Glenn Skram	20.03.2020	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	08.09.2025	Bilder av nytt slukningsapparat og stein til feieluke	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2025	
2	01.09.2025	
3	09.09.2025	Revidert etter oversendte bilder
4	11.09.2025	Endret etter innspill fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MF2226

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.
7250352

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas K Linnerud	Julie Aass

Gateadresse
Helsetlia 39

Poststed	Postnr
BÆRUMS VERK	1353

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

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: 7250352

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet klosett på bad i annen etasje i 2024
Arbeid utført av	Boligrørleggeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye spotter i tak på bad i underetasje og bytte av termostat til varmekabler i 2022 (Elmesteren AS) Nye varmekabler i gang i første etasje og gang i underetasje fra 2020 (OsloViken Elektro AS) Nytt komplett sikringsskap med jordfeilautomater, nye ledninger, brytere, stikkontakter m.m i 2018 (utført av tidligere eier som var elektriker)
Arbeid utført av	Elmesteren AS, OsloViken Elektro AS, Elektriker Gruppen

Filer

Samsvarserklæring dimmere.pdf | Sluttkontroll dimmere.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn 30.04.2025. Utbedring av fire mindre avvik. utført av Elektriker Gruppen. Samsvarserklæring og sluttkontroll foreligger.

Filer

Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf | Samsvarserklæring - Ordre 65928.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak.pdf | Sak avsluttet.pdf

Document reference: 7250352

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks fra Zaptec i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av veranda (2024) og byttet terrassebord på terrasse (2023)

Arbeid utført av: Aidas Grigas AS

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: I følge forrige eier ble det bygget nytt soverom i kombinasjon med tv-stue på loft i 2020. Takoppløft fra 2010

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger ferdigattest fra Bærum kommune for takoppløft. Nytt soverom i eksisterende del regnes som hoveddel og er derfor ikke søknadspliktig.

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: Direktoratet for mineralforvaltning har mottatt søknad om utvidelse av driftskonsesjon Franzefoss Pukk AS og forslag er sendt ut på høring.

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

Dokumenter

Høringsbrev Steinskogen pukkverk.pdf

Document reference: 7250352

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250352

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Linnerud	1026688c5a98efff45e48d9c75f405462ef7c4f0	22.08.2025 18:58:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Aass	7fcc605339931bc83a3a384f2db1b83e9cad2c66	22.08.2025 19:01:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250352

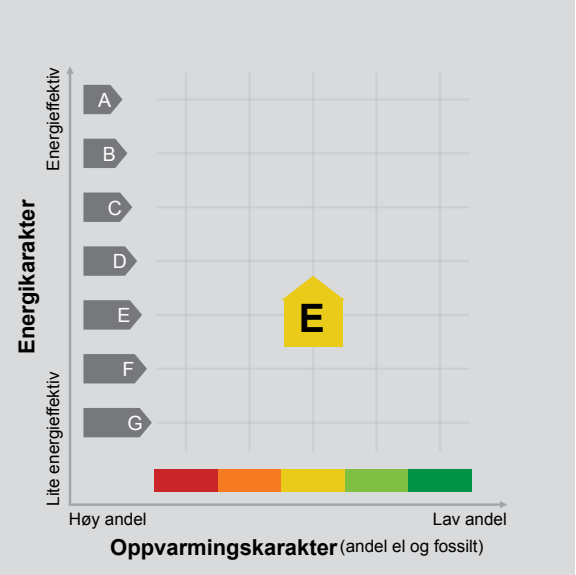
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Helsetlia 39
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18526301
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166898
Dato	10.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

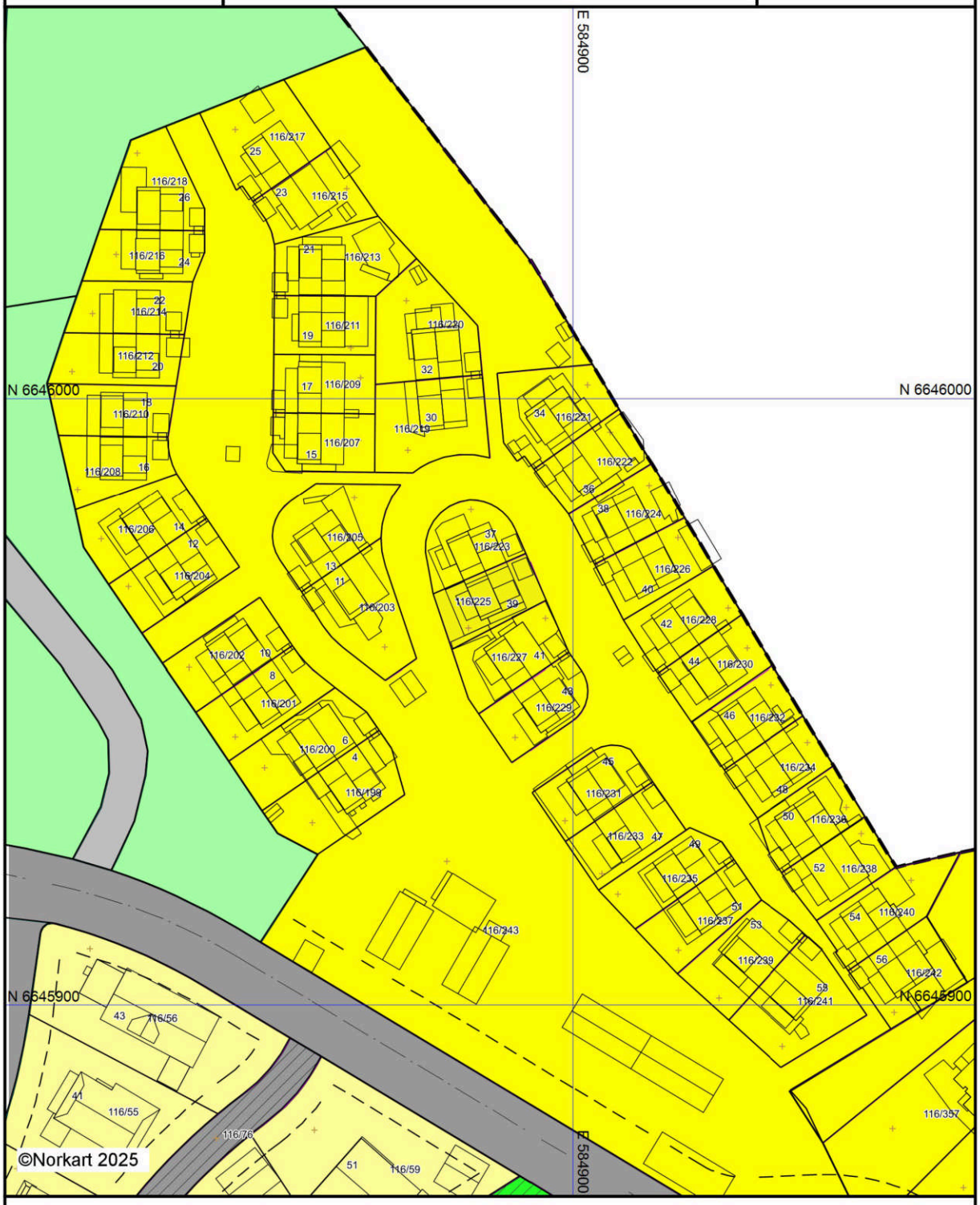
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/225
Adresse: Helsetlia 39
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000

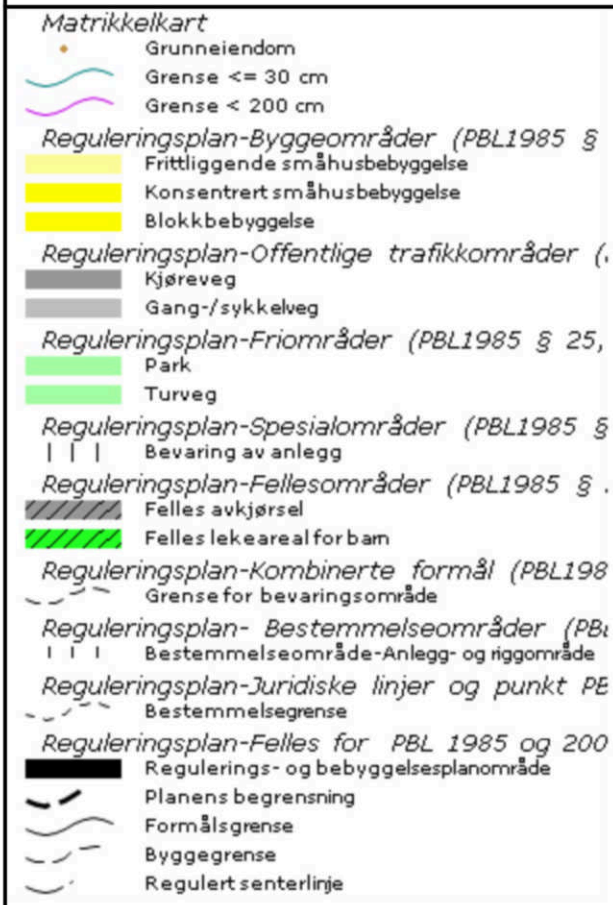
N

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



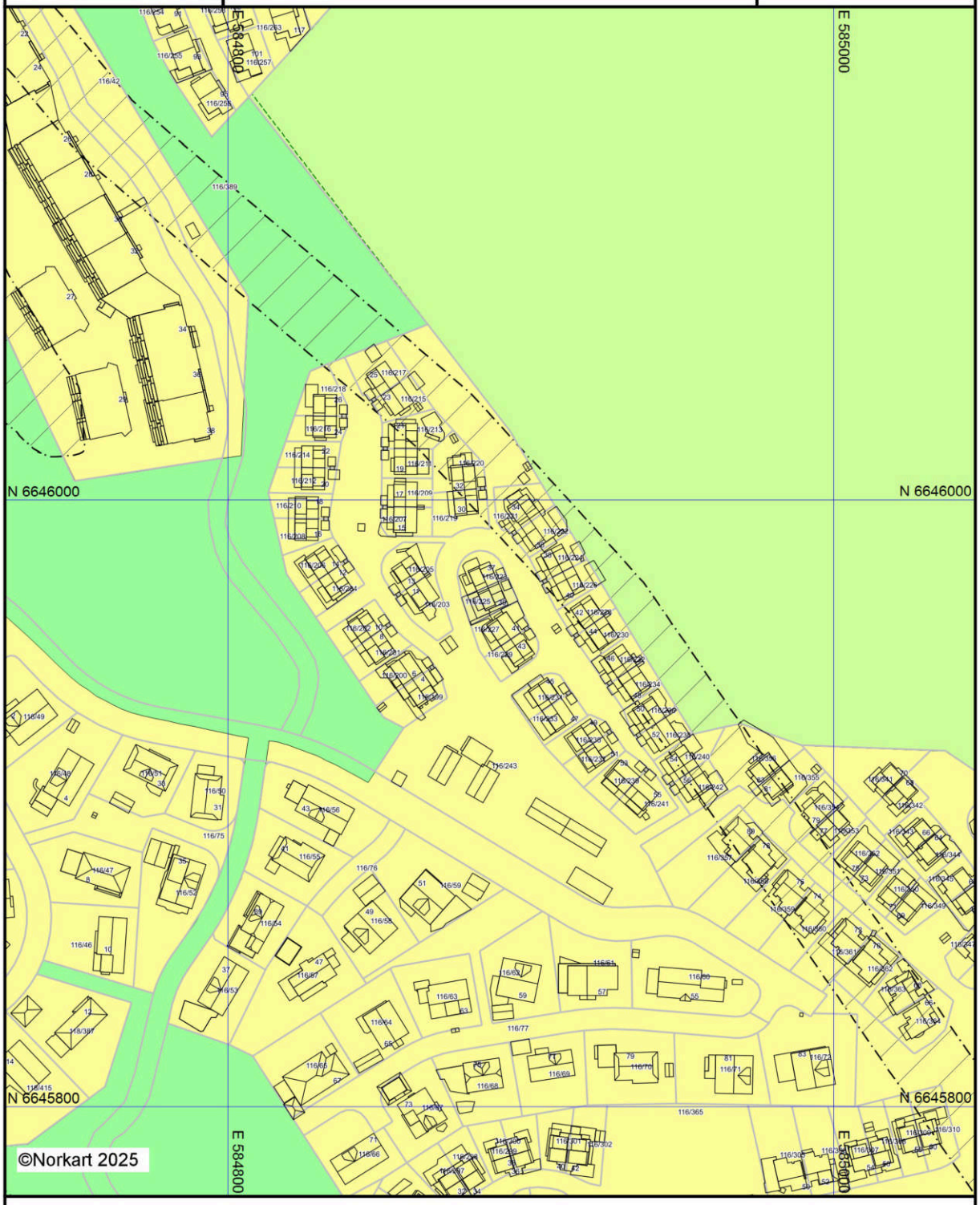
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/225
Adresse: Helsetlia 39
Utskriftsdato: 12.08.2025
Målestokk: 1:2000

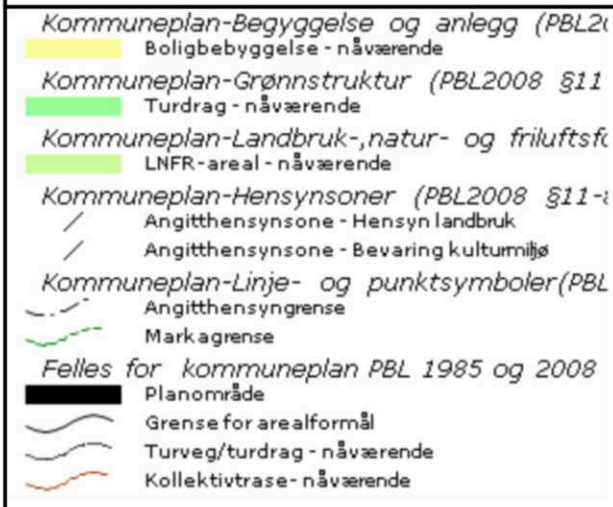
N

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: 116/225
Adresse: Helsetlia 39
Utskriftsdato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	225	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 154 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 154 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** HR-6

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

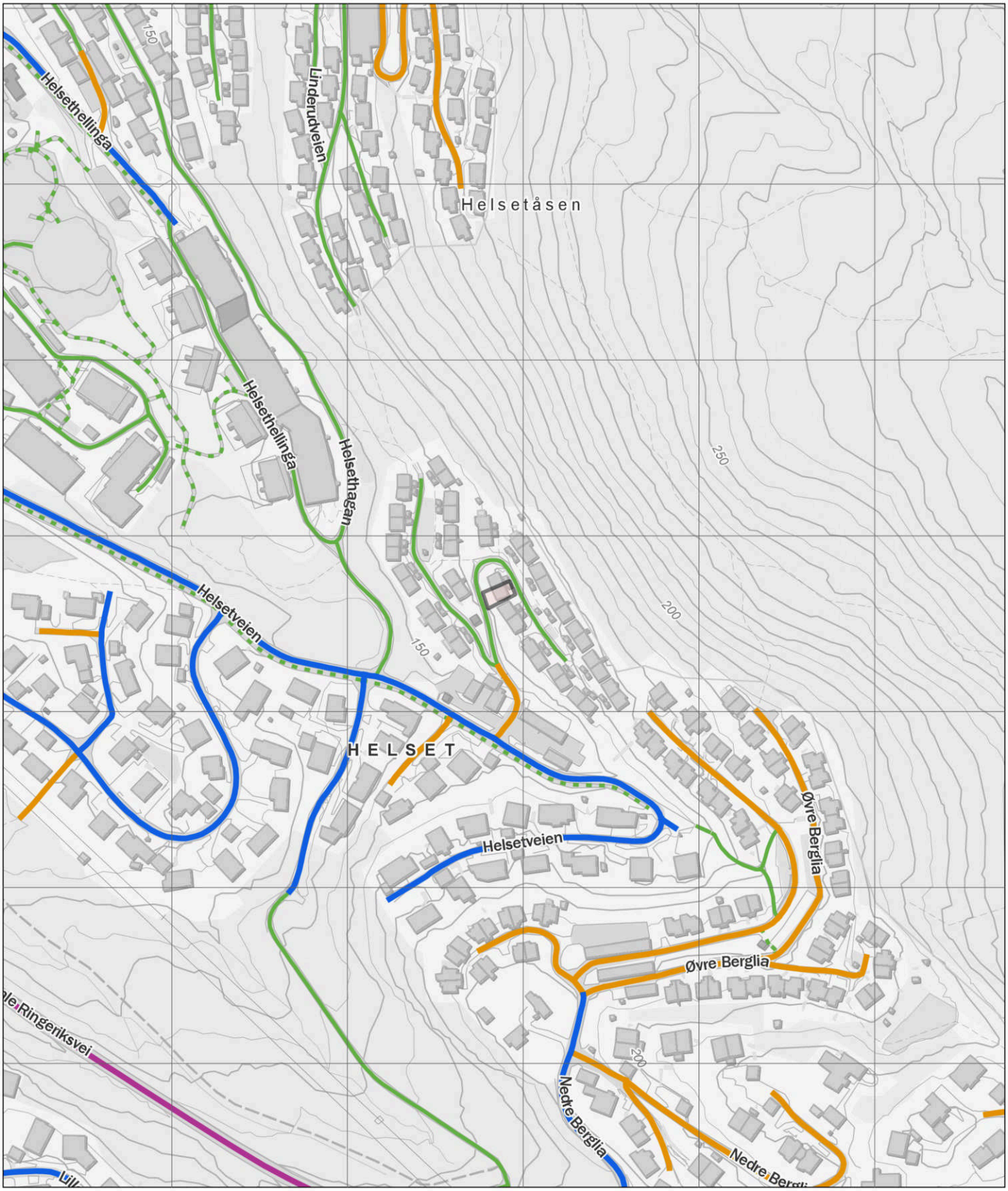
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/225/0/0

Adresse: Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12/08/2025



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

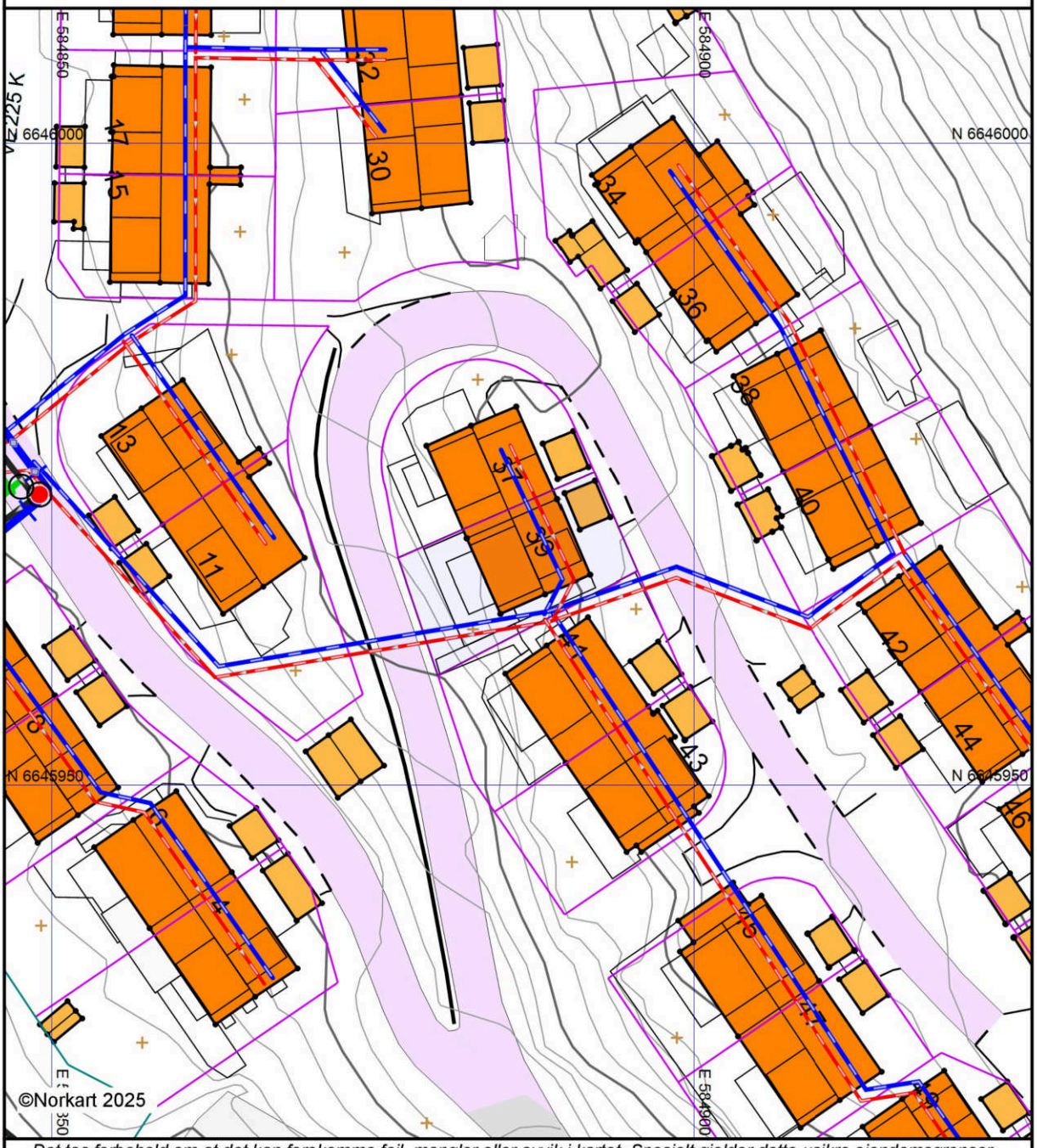
Eiendom: 116/225
Adresse: Helsetlia 39
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:500

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: 12.08.2025

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.**	116	**Bruksnr.**	225	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK								

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: 12.08.2025

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.**	116	**Bruksnr.**	225	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK								

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	5 947,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 803,74 kr
Sum	**15 344,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	122 m2	41.64	1/1	0 %	5 080,26 kr
Avløp etter areal	15%	122 m2	48.67	1/1	0 %	5 937,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**16 793,95 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	225	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90192112 (Avgiftsadresse: Helsetlia 39)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	07.05.2021	09.06.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		15.05.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 116/225		
Utskriftsdato	12.08.2025	**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:	**116**	Bnr:	**225**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK**						

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**					
84/1616	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
87/567	Vindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
08/20120	Utvidelse av eksisterende balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/21174 og 15/7718	Takoppløft	☒	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:

Løvenskiold-Vækerø A/S
Postboks 38, Skøyen

0202 OSLO 2

Siv.ing. Jon Erik Evensen
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

Jnr.
1616-84 TO/ÅH
1619-84
bilag 6

Dato

20.5.1986

TOMANNSBOLIGER PÅ GNR. 116 BNR. 1 TOMT 11 OG 14
BYGGEPLASSADRESSE: BÆRUMS VERK, HELSET FELT HR 6
EIER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 26.2 86 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 14.5.86 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

4. Dør fra soverom mot vest må stenges fra utsiden inn til terrasse med rekkverk er anordnet, jfr. bygningslovens § 100.

5. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 15.6.86 og melding herom sendes bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lommedalen Bygg AS

Lommedalsveien 314

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/7718 - 20/72230/KIS	30.03.2020

Adresse - Tiltak:	Helsetlia 39 - takoppløft
Gnr/Bnr:	116/225
Tiltakshaver:	Ivan Fjeldheim-Pettersen
Ansvarlig søker:	Lommedalen Bygg AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan JpID 20/66645 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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
14.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 225 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Helsetlia 39, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 755 928
Som sekundærbolig:	kr 7 023 712

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ordensregler for Helsetlia Huseierforening

1. Fellesarealene innenfor bommen skal først og fremst være hyggelige oppholdssteder for oss alle, og trygge lekeområder for barna.

2. Alle plikter å hjelpe til med å holde fellesarealene i god stand. Alle oppfordres til å bidra med å luke ugress, vanne busker, fjerne søppel, måke snø, strø grus o.l.

3. Hunder skal holdes i bånd i Helsetlia.

4. Alle skal benytte garasjene når bilen parkeres. Biloppstillingsplassene er for biler som ikke har garasjeplass og for besøkende.

5. Garasjene skal være låst til alle døgnets tider.

6. Garasjene er et felles garasjeanlegg, og skal ifølge brannforskriftene ikke benyttes til oppbevaring av annet enn biler og nødvendig bilrekvisita. Garasjeforsikringen dekker ikke andre gjenstander.

7. Bilkjøring innenfor bommen er forbudt, med unntak for helt nødvendig kjøring. Det skal da kjøres svært sakte og med største varsomhet. Bommen skal lukkes etter hver passering.

8. Parkering innenfor bommen er forbudt.

9. Lading av biler skal skje i garasjene med ladestasjon fra Zaptec. Denne skal være montert av installatør som har avtale med Helsetlia Huseierforening, slik at garantien for el-anlegget i garasjene gjelder. Det er ikke tillatt å lade biler i garasjene med annen lader/ladestasjon koblet til vanlig kontakt eller selv å koble seg på flatkabelen.

10. Ved lån av huseierforeningens stiger, trillebårer eller andre ting skal de settes tilbake straks etter bruk.

11. Klatring på garasjetak, trafotak samt fotballsparking mot garasjer / garasjeporter er ikke tillatt.

12. Ved reparasjon av bil skal man påse at dette gjøres forsvarlig og uten søl på huseierforeningens fellesarealer.

13. Ta hensyn til naboer, tilpass støynivå etter klokka og varsle dersom det er planlagt fest som kan forstyrre andre.

Juni 2018, Helsetlia Huseierforening

Helsetlia Huseierforening
Helsetlia 2
1353 Bærums Verk

Vedtekter for Helsetlia Huseierforening

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.08.1986.
Oppdatert i henhold til vedtak på generalforsamling 26.05.1987, 24.05.1988, 15.03.1990, 14.4.1999, 15.05.2000, 29.04.2003, 21.04.2005, 22.06.2017,04.02.2019, 25.04.2023

- 1 - Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Helsetlia Huseierforening.

Huseiere i felt HR 6 eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 116, bnr. 243 i Bærum kommune, med påstående bygninger og anlegg..

Eiere av hus i felt HR 6 har rett og plikt til å være medlemmer av huseierforeningen.

- 2 - Formål

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere
- å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, garasje hus og fellesinnretninger av enhver art.

- 3 - Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, skilting, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer, og beplantninger, garasje hus og fellesinnretninger av enhver art samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Beløpets størrelse fastsettes ved ordinært vedtak på generalforsamlingen.

- 4 - Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret; deriblant ordensregler for Helsetlia Huseierforening.

Medlemmene skal opparbeide sin tomt slik som er alminnelig i strøket. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og felles anlegg. Felles arealer, garasjeplass, boder m.v.skal brukes til angitt formål. All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap.
Valg av farger ved utvendig oppussing, samt utvendige bygningsmessige arbeider skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse før arbeidet igangsettes.

Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

- 5 -
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 styret.

Medlemmer som har fremleie plikter å innbetale fellesutgifter til huseierforeningens konto hvert kvartal (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10).

- 6 -
Generalforsamling

Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling gjennomføres førstehalvår og det innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller liknende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Årsmelding fra styret.
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Driftsbudsjett.
- Valg av revisor.
- Valg av styreleder, øvrige styremedlemmer og vararepresentanter.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 5 av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen. Styret plikter å informere beboerne før fristen for innsendelse av forslag til generalforsamlingen går ut.

- 7 -
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer samt 2 vararepresentanter. Styrelederen har dobbeltstemme ved saker styret må avgjøre og det står likt.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Vararepresentanter velges for ett år. Styret velger innen sin midte, økonomiansvarlig og sekretær. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styret fungerer som valgkomité.

Honorar til styret fastsettes av årsmøtet, og styret bestemmer selv hvordan dette fordeles blant medlemmene i styret. Utbetalingen etterbetales årlig

- 8 - Styrets vedtak

Styret må være fulltallig for å kunne treffe vedtak. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier, dog minst en gang pr. kvartal. Informasjon fra styremøtene sendes huseierforeningens medlemmer. Styret fastsetter andel felleskostnader til hver boligenhet.

- 9 -
Forretningsfører

Styret kan ansette eller fungere som forretningsfører. Styret eller forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra de tilknyttede boenheter. Styret kan engasjere eller fungere som regnskapsfører.

- 10 -
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av huseiernes forpliktelser forbeholder huseierforeningen tinglyst panterett i hvert hus med kr. 10.000,-. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for hvert gnr/bnr og er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen er senere forpliktet til å vike prioritet for inntil 85 % av lånetakst, avholdt i overensstemmelse med Forsikringsrådet regler.

Ved en huseiers mislighold av økonomisk art har huseierforeningen rett til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes hus.

- 11 -
Vedtektsendringer

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

- 12 -
Tvister

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

- 13 -
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

****

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4672
HELSETLIA HUSEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i HELSETLIA HUSEIERFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 20:30 og lukker 28. mars kl. 20:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4672

Det holdes også et frivillig møte 25. mars kl. 19:00 , Helset Klubbhus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Budsjett 2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. fartshumper som kan fjernes på vinteren: forslag fra beboer

Med vennlig hilsen,
Styret i HELSETLIA HUSEIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rune Granberg er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4672 Årsregnskap 2024.pdf
2. styrets årsrapport 2024_fra Trygve.docx

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført uten endringer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelse for styret videreføres uten endringer

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse på 80.000 kroner per år opprettholdes

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslag til budsjett godkjennes

Forslag til vedtak

Forslag til budsjett vedtas

Vedlegg

3. Budsjett 2025.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Granberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Lona
- Lisa Russel
- Øyvind Skattebo
- Trygve Lønn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Windhoel
- Lisa Russel
- Øyvind Skattebo
- Ståle Hansen
- Therese Schjelderup

Sak 8

fartshumper som kan fjernes på vinteren: forslag fra beboer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beboere opplever at biler kjører fort inne på området. Flere småbarnsforeldre er bekymret for dette. Ønskelig at huseierforeningen investerer i fartshumper som kan fjernes på vinteren. Pris per fartshump er anslått til 4700 kr uten mva. Det er foreslått to fartshumper på veien opp til øvre og to på nedre.

Forslag til vedtak
Huseierforeningen investerer i fartshumper som kan fjernes på vinteren.

HELSETLIA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 994 308 734, KUNDENR. 4672

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024 -	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	910 875	949 116	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	143 821	0	0
Andre inntekter	3	111 505	27 145	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 022 380**	**1 120 082**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 144	0	0	0
Styrehonorar	5	-114 500	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-63 520	-60 324	0	0
Konsulenthonorar	6	-12 160	-750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-162 721	-996 557	0	0
Forsikringer		-26 164	-25 157	0	0
Energi/fyring		-147 575	-115 723	0	0
Andre driftskostnader	8	-160 054	-139 248	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-702 838**	**-1 337 759**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**319 543**	**-217 677**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	34 682	39 680	0	0
Finanskostnader	10	-57 900	-70 132	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-23 218**	**-30 452**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**296 325**	**-248 129**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		257 965	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-209 769		
Udekket tap		0	-38 360		
Reduksjon udekket tap		38 360	0		

HELSETLIA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 994 308 734, KUNDENR. 4672

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	11	278 059	386 106
SUM ANLEGGSMIDLER		**278 059**	**386 106**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 230	35
Kundefordringer		35	34 719
Forskuddsbetalte kostnader		585	336
Andre kortsiktige fordringer	12	2 819	28 597
Feilkonto		0	-245
Driftskonto OBOS-banken		504 171	439 155
Sparekonto OBOS-banken		103 040	0
SUM OMLØPSMIDLER		**612 880**	**502 597**
SUM EIENDELER		**890 939**	**888 703**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 965	0
Udekket tap		0	-38 360
SUM EGENKAPITAL		**257 965**	**-38 360**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	573 725	796 660
SUM LANGSIKTIG GJELD		**573 725**	**796 660**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 013	32 348
Leverandørgjeld		16 110	74 377
Påløpte renter		258	5 812
Påløpte avdrag		0	17 867
Annen kortsiktig gjeld	14	2 868	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 249**	**130 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**890 939**	**888 703**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Helsetlia Huseierforening

Rune Granberg Lisa Russell Therese M. Schjelderup

Trygve Lønn

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	898 128
Lån	133 290
Strøm elbil	12 747
Låneavregning	-133 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**910 875**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil inntekt	111 470
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**111 505**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 144
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 144**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 114 500.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 160
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 160**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-8 152
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 290
Kostnader dugnader	-9 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-162 721**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-789
Container	-20 199
Driftsmateriell	-4 878
Snørydding	-112 044
Andre fremmede tjenester	-404
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-567
Telefon, annet	-6 313
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 715
Velferdskostnader	-2 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-160 054**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 040
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	692
Andre renteinntekter	28 062
SUM FINANSINNTEKTER	**34 682**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 900
SUM FINANSKOSTNADER	**-57 900**

NOTE: 11
LANGSIKTIGE FORDRINGER

OBOS-banken	278 059
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**278 059**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innkrevd lånekostnader	2 819
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 819**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018	-1 893 928	
Nedbetalt tidligere	1 097 268	
Nedbetalt i år	222 935	
		-573 725
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-573 725**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling fra beboer	-2 868
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 868**

Budsjett 2025

	2025 Budsjett	2024 Regnskap	2024 Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:		-	-
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	909 355	910 875	909 355
ANDRE INNTEKTER	155 000	111 404	133 320
SUM INNTEKTER	**1 064 355**	**1 022 279**	**1 042 675**
DRIFTSKOSTNADER:		**0**	**0**
PERSONALKOSTNADER	-12 000	-16 144	
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-66 065	-63 520	-63 520
STYREHONORARER	-80 000	-114 500	-115 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-12 000	-12 160	-6 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 500	-162 721	-422 000
FORSIKRINGER	-36 000	-26 164	-28 000
ENERGI / FYRING	-173 000	-147 575	-18 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 100	-160 054	-199 100
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 1 016 665**	**- 702 838**	**- 851 620**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**47 690**	**319 441**	**191 055**
DRIFTSRESULTAT:	**47 690**	**319 441**	**191 055**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		**0**	**0**
FINANSINNTEKTER	30 000	34 682	5 000
FINANSKOSTNADER	-38 291	-57 900	-57 348
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**- 8 291**	**- 23 218**	**- 52 348**
RESULTAT	**39 399**	**296 223**	**138 707**
Avdrag Lån OBOS-banken	**-241 904**	**-222 935**	**-208 017**
Netto Kontantstrøm	-202 505	73 288	-69 310

Kommentar til postene:

Kostnader 2025	Beløp	Kommentar
Styrehonorar 2025	80 000,00	Uendret fra 2024
Nettverk Ladeinnfrastruktur	150 000,00	Ekstraordinært vedtak + rammer 2024
Strøm (Egen strøm)	18 000,00	Ladestrøm er budsjettert netto 0
Lekeplass Øvre	60 000,00	Oppussing lekeplass øvre
Brøyting/Feiing	120 000,00	Indexjustert fra 2024
Dugnad	25 000,00	Containere ++
Forsikringer	36 000,00	Oppjustert dekning
Diverse asfaltarbeid (Parkering + Gangvei ø	200 000,00	Avventer OBOS Prosjekt for estimater vår 2025

Utover dette stort sett uendret budsjett fra tidligere, Felleskostnader holdes uendret i budsjettet. Avventer Obos prosjekt mtp omfang arbeider

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 4672 **Selskapsnavn:** HELSETLIA HUSEIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Granberg er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse på 80.000 kroner per år opprettholdes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Budsjett 2025

Forslag til budsjett vedtas

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Rune Granberg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Erling Lona
- [ ] Lisa Russel
- [ ] Øyvind Skattebo
- [ ] Trygve Lønn

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Windhoel
- [ ] Lisa Russel
- [ ] Øyvind Skattebo
- [ ] Ståle Hansen
- [ ] Therese Schjelderup

Sak 8 fartshumper som kan fjernes på vinteren: forslag fra beboer

Huseierforeningen investerer i fartshumper som kan fjernes på vinteren.

- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for HELSETLIA HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 994308734
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. mars kl. 20:30 til 28. mars kl. 20:30 og møtet ble avholdt 25. mars 2025, Helset Klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Granberg er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Mathisen (Nr6) og Rune Larsen (Nr23) er valgt som protokollvitne
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Rune Granberg Rune Larsen Jørgen Mathisen

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og dekking av negativ egenkapital fra tidligere år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 28
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført uten endringer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtgjørelse for styret videreføres uten endringer

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse på 80.000 kroner per år opprettholdes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 28
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Budsjett 2025

Styrets innstilling
Forslag til budsjett godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til budsjett vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Granberg (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Granberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trygve Lønn (28 stemmer)
Lisa Russel (25 stemmer)
Øyvind Skattebo (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erling Lona
Trygve Lønn
Lisa Russel
Øyvind Skattebo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Therese Schjelderup (18 stemmer)
Bente Windhoel (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ståle Hansen
Lisa Russel
Therese Schjelderup
Øyvind Skattebo
Bente Windhoel

8. fartshumper som kan fjernes på vinteren: forslag fra beboer

Beboere opplever at biler kjører fort inne på området. Flere småbarnsforeldre er bekymret for dette. Ønskelig at huseierforeningen investerer i fartshumper som kan fjernes på vinteren. Pris per fartshump er anslått til 4700 kr uten mva. Det er foreslått to fartshumper på veien opp til øvre og to på nedre.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 15
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 03.04.2025
Vår ref: 24/05406-9
Deres ref:

Høring av søknad om driftskonsesjon for Steinskogen pukkverk i Bærum kommune. Tiltakshaver: Franzefoss Pukk AS

POST- OG BESØKSADRESSE
Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) har mottatt søknad om driftskonsesjon etter mineralloven § 43. En driftskonsesjon fastsetter blant annet hvordan mineralforekomsten skal tas ut, hvordan uttaksområdet skal sikres under og etter endt drift, samt andre forhold som må ivaretas under driften. Driftsplanen for uttaket er en del av høringsdokumentene.

For at søknaden skal bli så godt opplyst som mulig og for å ta rede på om det er noe til hinder for å innvilge driftskonsesjon, sender vi saken på høring jfr. forvaltningsloven § 17. Hele eller deler av høringsuttalelsene kan bli gjengitt i vedtaket om driftskonsesjon.

Tildeling av driftskonsesjon erstatter ikke krav om andre tillatelser, godkjenning, arealavklaring eller konsesjon etter annen lovgivning. Vi presiserer at det er kommunen som bestemmer arealbruken i henhold til plan- og bygningsloven. I vurderingen av søknad om driftskonsesjon etter mineralloven vil eventuelle uttalelser knyttet til arealavklaringen derfor ikke vektlegges.

Høringsfrist: fredag 9. mai 2025

Høringsuttalelsene sendes til epost post@dirmin.no eller med ordinær post til Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, Ladebekken 50, 7066 Trondheim.

Hjemmelshavere til nærliggende eiendommer av uttaket mottar høringsbrevet, men skjermes fra mottakerlisten, jfr. personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR) art. 5.

Høringsdokumentene er også tilgjengelig på Saker til høring | Direktoratet for Mineralforvaltning (dirmin.no).

Sammendrag av søknaden
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) har mottatt søknad om utvidelse av driftskonsesjon etter mineralloven § 43 fra Franzefoss Pukk AS med org. nr. 982 153 018, for uttak på del av gbnr. 25/16, 25/1 og 116/1 i Bærum

kommune. Totalt omsøkt areal er på ca. 331 daa og fremgår av kart som er en del av høringsvedleggene. Det er anslått et årlig uttak av byggeråstoff på om lag 185 000 m^3 og totalt uttak på om lag 17 600 000 m^3. Området for utvidelsen er i den kommunale arealplanen avsatt til råstoffutvinning og regulert til område for steinbrudd/masseuttak i reguleringsplan for «Utvidelse av steinbrudd på Steinshøgda», vedtatt 14. juni 2024. Eksisterende konsesjonsområde er regulert til område for steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan «Steinbruddet Steinshøgda» vedtatt 28. april 2004.

Hva inngår i DMF sin vurdering av søknaden?
Minerallovens formål er å fremme og sikre samfunnsmessig forsvarlig forvaltning og bruk av mineralressursene i samsvar med prinsippet om en bærekraftig utvikling. Alle uttak av mineralske ressurser større enn totalt 10 000m^3 er konsesjonspliktig.

Konsesjonssøknaden avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering der DMF, i tillegg til lovkravet om bergfaglig forsvarlig drift, også vurderer tiltakets:

- betydning for verdiskaping og næringsutvikling
- innvirkning på naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsliv og samfunnsliv
- innvirkning på omgivelsene og nærliggende områder under drift
- miljømessige konsekvenser
- hvilke planer som foreligger for etterbruk eller tilbakeføring av området

Forventninger til høringsuttalelsene
Private interessenter kan komme med innspill til relevante forhold som bør hensyntas i den aktuelle saken. *Offentlige etater* bes om å ut fra eget ansvarsområde å vurdere om det er forhold som tilsier at driftskonsesjon ikke bør innvilges, eventuelt om det bør stilles vilkår om avbøtende tiltak. Dersom det er forhold som ikke er tilstrekkelig belyst i søknaden ber vi om opplysninger om dette.

Vi viser i denne forbindelse særskilt til vår gjennomgang av kunnskapsgrunnlaget så langt for følgende hensyn:

> ***Kunnskapsgrunnlag etter naturmangfoldloven,*** se høringsvedlegget side 70-122
> Naturmangfoldloven § 7 pålegger alle myndighetsinstanser som fatter beslutninger som har virkninger for naturen å vurdere planlagte tiltak opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.
>
> DMF har foretatt søk i økologisk grunnkart, naturbase og artsdatabanken i februar 2025. DMF har også foretatt kunnskapsinnhenting fra gjeldende reguleringsplan og konsekvensutredning.
>
> I det foreslåtte konsesjonsområdet og i området rundt er det registrert en rekke arter av særlig stor og stor forvaltningsinteresse.
>
> Naturmangfold, hovedsakelig naturtyper, er beskrevet i kapittel 2.5 i driftsplanen. Naturmangfold er videre gjort rede for i kapittel 9 i konsekvensutredningen.

Rødlista arter:

- Alm (sterkt truet)
- Ask (sterkt truet)
- Dragehode (sårbar)
- Filtkjuke (sårbar)
- Flammekjuke (nær truet)
- Granmeis (sårbar)
- Grønnfink (sårbar)
- Gulspurv (sårbar)
- Hjertegras (nær truet)
- Konglebit (nær truet)
- Rosenkjuke (nær truet)
- Sjokoladekjuke (sårbar)
- Skogalm (sterkt truet)
- Storskarv (nær truet)
- Stær (nær truet)
- Svartsonekjuke (nær truet)
- Taigakjuke (sårbar)
- Tretåspett (nær truet)
- Tårnseiler (nær truet)

Ansvarsarter:

- Bjørkefink
- Gråsisik
- Gråtrost
- Molte
- Tyrihjelm

Fremmedarter:

- Buskhyll
- Kanadagullris
- Hvitsteinkløver
- Rynkerose

Sensitive artsdata maskert:

- Dobbeltbekkasin
- Fiskeørn
- Hortulan
- Hubro
- Hønsehauk
- Lerkefalk
- Vandrefalk

Forvaltningsområde rovvilt:

- Bjørn
- Gaupe
- Jerv
- Ulv

Natur:

- Gammel granskog med liggende død ved
- Hule eiker
- Rik bakkevegetasjon
- Rik edellauvskog
- Rik sump- og kildeskog
- Treff på natur i verneområder
- Treff på kartleggingsenheter
- Gardlaushøgda naturreservat
- Kolsåsstupene naturreservat
- Verneplan for vassdrag – Oslomarkvassdragene

Vi gjør Statsforvalteren særlig oppmerksom på at DMF kun har tilgang på maskerte kart for sensitive arter.

Vannforekomster og drikkevannskilder, se høringsvedlegget side 109-111
Vannforskriften gir rammene for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene (§1).

Det omsøkte konsesjonsområdet ligger i nærheten til flere vannforekomster:

008-152- R Dælivannet bekkefelt
Miljøtilstanden i vannforekomsten er vurdert til å være moderat, og miljømålet for vannforekomsten er god. Den viktigste påvirkningsfaktoren er oppgitt å være diffus avrenning fra fulldyrket mark (i stor grad).

008-5320-L Steinstjern (innsjø)
Miljøtilstanden i vannforekomsten er vurdert til å være god, og miljømålet for vannforekomsten er god.

008-145-R Sæternbekken
Miljøtilstanden i vannforekomsten er vurdert til å være moderat, og miljømålet i vannforekomsten er god.

Håndteringen av overvann i bruddet er beskrevet i kapittel 2.8 i driftsplanen. Det er etablert sedimentasjonsbasseng i dagens anlegg. Bruddet vil driftes slik at overvannet naturlig har en rømningsvei ut via fordrøyningsbassengene og den infrastrukturen som allerede er etablert ved tunnelen.

Videre er hensyn til vannforekomster ivaretatt i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan for utvidelsen av uttaket:

§ 3.7 «Når uttaksdybden har nådd kote 262 skal det gjøres en hydrogeologisk vurdering av mulig påvirkning av Øvre Vintermyr. Om vurderingen viser at det er fare for at grunnvannsendringer kan påvirke myrene negativt skal det iverksettes avbøtende tiltak for å unngå skade på myrene. Avbøtende tiltak skal godkjennes av ansvarlig myndighet.»

§ 3.8: «Før oppstart av drift innenfor bestemmelsesområde #3, skal det gjøres en nærmere vurdering av overvann. Om det forventes økt utslipp til kommunalt nett skal det søkes Bærum kommune om dette. Søknaden skal minimum beskrive og beregne endringer i overvannsmengder, kapasitet på overvannsledninger og behov for fordrøyning/rensing.»

Planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan beskriver verneformålet til Oslomarkvassdragene. Ifølge planbeskrivelsen blir ingen vassdrag direkte berørt av uttaket. Avrenning fra steinbruddet vil som i dag ledes til Lomma via Helsetbekken etter rensing.

Tiltakets konsekvenser for kulturminner, se høringsvedlegget side 112
Det er gjort funn av tre kulturminnelokaliteter i området for utvidelsen av uttaket:

- Kulfremstillingsanlegg (id: 248062), uten vern.
- Bosetning-aktivitetsområde (id: 248063), uten vern.
- Bosetning-aktivitetsområde (id: 248064), uten vern.

De tre lokalitetene er beskrevet på side 11-14 i driftsplanen. I bestemmelse § 3.6 i reguleringsplan for utvidelsen av uttaket står det at «før riving av eksisterende hytte skal en antikvarisk dokumentasjon av bygningen inngå i rivesøknaden.»

Andre aktsomhetsområder, se høringsvedlegget side 123-127

- Det er registrert flere fjellbrønner i uttaksområdet
- Det er registrert nettanlegg sør for uttaksområdet
- Fylkesveg 168 ligger rett sør for uttaket
- Uttaksområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred
- Aktsomhetsområde for steinsprang er registrert sør for uttaket

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Oleksandra Valter
rådgiver

Ida Marie Fladset Aarøe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Ida Marie Fladset Aarøe

Mottakere:

Bærum kommune	Postboks 700	1304 SANDVIKA
Akershus fylkeskommune	Schweigaards gt. 4	0185 OSLO
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	Postboks 325	1502 MOSS
Norges vassdrags- og energidirektorat Region øst	Vangsveien 73,Postboks 4223	2307 HAMAR
Elvia AS	Postboks 4100	2307 HAMAR
Mattilsynet	Postboks 383	2381 BRUMUNDDAL
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
Statnett SF	Postboks 4904 Nydalen	0423 OSLO
Private mottakere i blindkopi >20		

Kopi til:

Franzefoss Pukk AS	Postboks 53	1309 RUD

Helsetlia 39

Nabolaget Helset - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	24 min 2 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.. 469 elever, 34 klasser	20 min 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 5.4 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	12 min 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Bærums Verk	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Toppenhaug Linje 150, 150E	8 min 0.6 km
Kolsås Linje 3	9 min 4.8 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 10 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Helset barnehage Avd Helset (1-5 å... 42 barn	7 min 0.6 km
Helset barnehage Avd Skollerudveie... 47 barn	8 min 0.7 km
Toppenhaug barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	15 min
Meny Bærums Verk	15 min

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

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	18 min
Vitusapotek Bærums Verk	15 min
Vinmonopolet Bærums Verk	16 min

SPORT

Helset idrettsplass	5 min
Berglia Ballplass	8 min
Feel24 Bærums Verk	20 min
Spenst Lommedalen	6 min

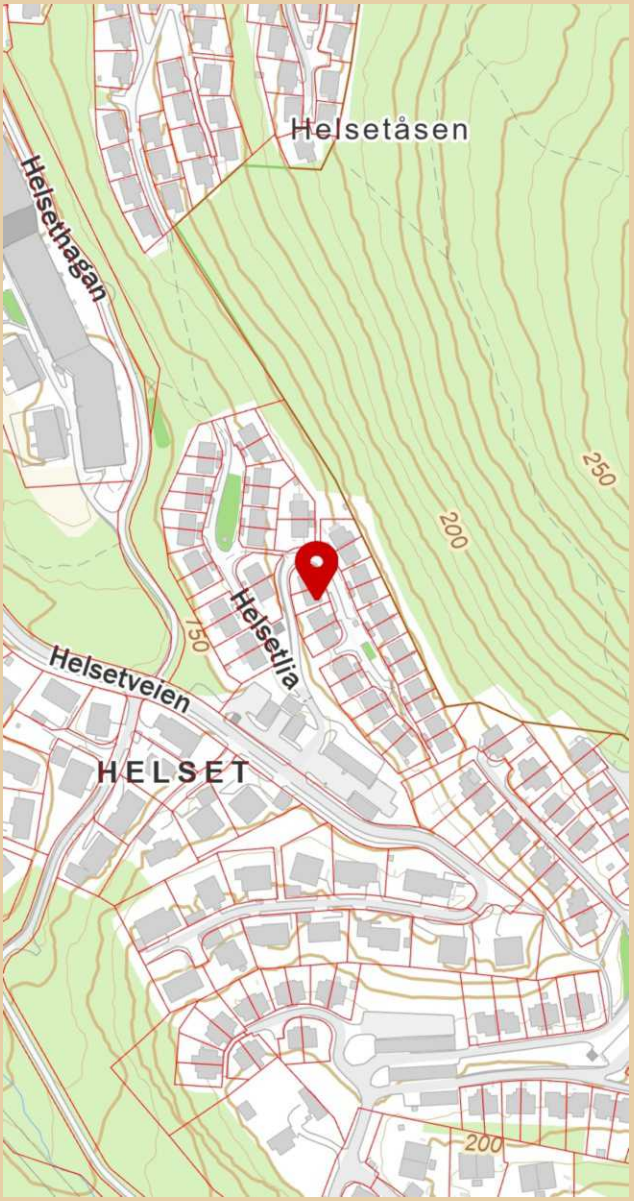
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helsetlia 39, 1353 Bærums Verk
Gnr. 116, Bnr. 225, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250352

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

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

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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