PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LEIRFIVELVEIEN 51

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 87, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1843 **Referansenummer:** QW5890

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 3 etasjer fra 1984. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
1. etasje: Entré, toalettrom, stue m/spiseplass og trapp, kjøkken, matbod og bod m/utvendig adkomst.
2. etasje: Gang m/trapp, bod, 3 soverom og bad.
Loftetasje: Trapperom, loftstue og 2 kryprom.
Felles dobbeltgarasje med nabo.

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

Det nevnes spesielt:
-Badet har passert forventet brukstid og det må forventes rehabilitering av våtrommet.
-Alle tekniske installasjoner inkludert vannrør og elektrisk anlegg er fra byggeår. Det må forventes oppgradering.
-Det mangler snøfangere på taket og ubrennbar plate i forkant av ildsted.
-Boligens avtrekksanlegg fremstår defekt og det er behov for undersøkelser vedrørende dette.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i metall. Beslagsløsninger i malt og plastrukket metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Ytterdør i malt tre.
Malte plankedører til bod.

Det er asfaltert gangsti i forbindelse med inngangen. Det ligger varmekabler/smelteanlegg i asfalten. Opplyst etablert i 2024.
Det er en murt utepeis i hagen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg, og vegg til vegg teppe.
Overflater vegger med: Tapet/strie, folierte plater, fliser og ubehandlet gips.
Overflater tak med: Folierte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Peis med innsatsts i stuen. Eier har ikke brukt peisen og funksjonalitet er ukjent.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører bestående av fyllingsdører i tre.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet Tak med folierte plater.

Badet er innredet med tørkeskap, opplegg for vaskemaskin, servant og dusjkabinett.

Sluk i plast fra byggeår med vinylbelegg klemt i sluket.

Det er en ventil i taket for avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat og benkebeslag i stål med utslagsvasker.

Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin er plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår.

Gulv med vinylbelegg. Vegger og tak med folierte plater.

Toalettrommet er innredet med fritthengende servant og gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil på vegg, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er ikke sluk i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med måler og stoppekran er plassert i boden innenfor kjøkken.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret er tilgjengelig i bod innenfor kjøkken. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk i enkelte rom, motor på loftet.

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

124 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Boligen har ingen rom under terreng.

Fundamenter i betongkonstruksjoner.

Forstøttingsmur i betongkonstruksjoner.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeide med asfaltert gangsti m/varmekabler, hellesatt uteplass, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

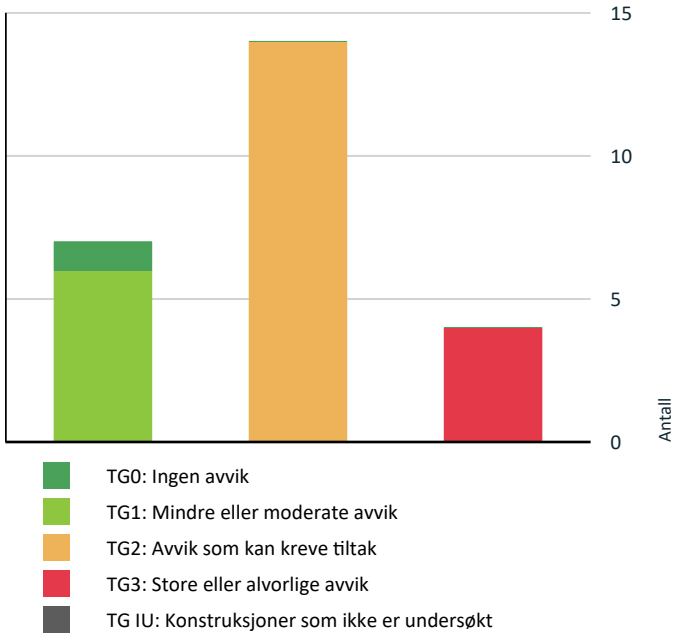
Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger fra 1982 med revidering for loft i 1987, stemmer med dagens bruk.

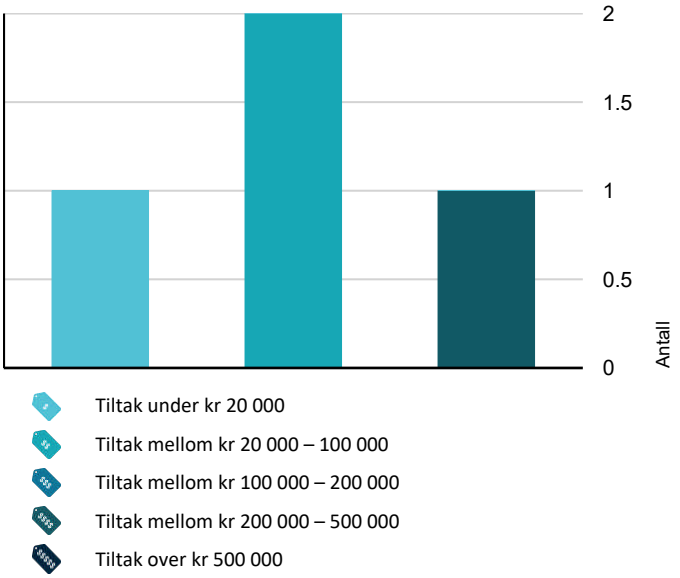
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Objektet slges ved fullmakt, det foreligger lite eieropplysninger.

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
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1982.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

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

Taket er snødekt på befaringen og vurderinger er utelukkende basert på alder og observasjoner i loftetasje.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snødekt tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall. Beslagsløsninger i malt og plastrukket metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

-Nedløpsrør er avsluttet med vippeutkast mot husvegg og det er ikke fall på terreng for bortleding av vann..
-Det er observert råte i flere vindskier/kantbord til taket.
-Det er observert avflassede beslagsløsninger.
-Ved oppføring av boligen var der krav til snøfanger i områder hvor folk ferdes rundt bygget.
-Eier opplyser at det er en lekkasje fra ett nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

-Det bør lages fall terreng vekk fra husvegg/fundament.
-Avflassede beslagsløsninger bør skiftes.
-Råteskadede vindskier bør skiftes.
-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: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i vindskier



Avflasset beslagsløsning



Råte i vindski.



Nedløpsrør med lekkasje

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er observert ett råteskadet panelbord i underkant på boden.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

-Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.
-Råteskadet panelbord må skiftes. Det må kontrolleres for råte i svill ved råteskadet panel. Behov for tiltak/utskifting av svill kan ikke utelukkes.



Råteskadet panelbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Det bemerkes: Takkonstruksjonen er hovedsakelig gjennbygget med lite kontrollmulighet. Vurderinger er basert på utvendig besiktigelse og kontroll i kryprom i loftetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved kontroll av luftingen er det ikke etablert fuglenett/insektsperre.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Dampsperre bør tettes mot gjennomføringer for å hindre kondensering i konstruksjoner.
-Fuglesperre/insektnett bør etableres for i hindre uønsket aktivitet i konstruksjoner.


Lufting uten fuglesperr/insektsnett.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

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

-Det er observert at enkelte glass kondenserer innvendig og det er fuktskjolder på karmverk.
-Alder på vinduene og balkongdøren tilsier at disse har nedsatt tettefunksjon og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør planlegges for utskifting av vinduer og balkongdør.


symptomer på innvendig kondensering

TG 2 Dører

Ytterdør i malt tre.
Malte plankedører til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Dører har synlig aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-Det må forventes vedlikehold/tiltak på dører.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg, og vegg til vegg teppe.
Overflater vegger med: Tapet/strie, folierte plater, fliser og ubehandlet gips.
Overflater tak med: Folierte plater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,36 meter, i gang k/trapp er 2,39 meter i loftstue varierende høyder som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er observert at tapet krøller seg i hjørner, dette kan tyde på bevegelser i bygget.
-Det er observert generell alderslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de fleste overflater oppgraderes.

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.

Rom som er målt:
1. etasje: Stue og kjøkken.
2.etasje: Gang m/trapp og 1 soverom.
Loftetasje: Loftstue.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Peis med innsatsts i stuen. Eier har ikke brukt peisen og funksjonalitet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

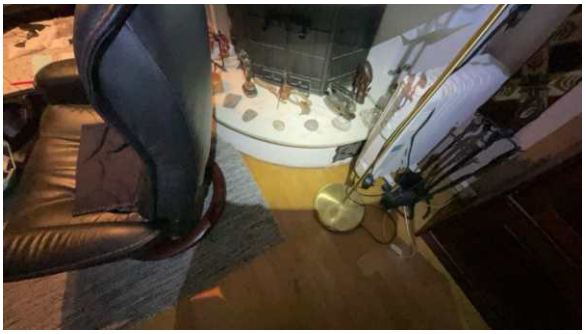
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ubrennbar plate under feieluke



Ingen ubrennbar plate på gulv forann brennnsone

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av fyllingsdører i tre.

Andre innvendige forhold

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet Tak med folierte plater.
Badet er innredet med tørkeskap, opplegg for vaskemaskin, servant og dusjkabinett.
Sluk i plast fra byggeår med vinylbelegg klemt i sluket.
Det er en ventil i taket for avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Det nevnes spesielt:
-Det er motor for avtrekk på loftet,men det lot seg ikke konstatere hvordan dette settes på.
-Vinylbelegg jar passert forventet brukstid som er 20 år.
-Skruer i sluket er rustene

Konsekvens/tiltak
• 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: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk med rutene skruer.



Avtrekksventil.



Motor for ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i tak 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 tak på kjøkken under sluket.



Fuktmåling via tak på kjøkkenet mot konstruksjoner under sluket.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat og benkebeslag i stål med utslagsvasker.

Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin er plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren fungerer ikke. Informasjon på innsiden av skapet tilsier at ventilatoren også skal regulere avtrekk for bad.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Det må foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til om ventilator regulerer avtrekk for flere rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger og tak med folierte plater.

Toalettrommet er innredet med fritthengende servant og gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil på vegg, det er spalte under dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

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

-Det er observert skader på folierte plater.
-Det er ukjent om avtrekker er tilkoblet mekanuisk ventilasjon i boligen, og hvordan dette aktiveres og om det fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

-Det må forventes utbedring av folierte plater.
-undersøkelser med hensyn til avtrekk og eventuelt utbedring må forventes.

Tilstandsrapport



Skader på plater.



Skader på plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med måler og stoppekran er plassert i boden innenfor kjøkken.

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

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



Hovedinntak for vann.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret er tilgjengelig i bod innenfor kjøkken. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedstamme for avløp m/stakelokk.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det fremstår som om det skal være mekanisk avtrekk på kjøkken, bad, toalettrom og bod. I skap over ventilatoren beskrives det som mekanisk avtrekk som styres via ventilator. Ventilatoren fungerer ikke og det var umulig å fastslå om det er slik mekanisk ventilasjon skal fungere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



Avtrekksventil bad.



Avtrekksventil toalettrom.



Motor for mekanisk ventilasjon.

Varmesentral

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

124 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

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

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



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Nytt anlegg fra 1984. Det er iflg eiers sønn lagt varmekabler i gangsti til boligen i 2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er observert en tilkoblet lampe som fremstår å koblet uten bruk av autorisert elektrobedrift. Det er utført arbeid i 2024, dokumentasjon er ikke fremvist. Det foreligger ingen dokumentasjon på boligens elektriske anlegg. Det aller meste er fra 1984. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering av anlegget må forvenetes.

Generell kommentar

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

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



Strømskap.



Tilkobling uten bruk av elektriker?

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Boligen har ingen rom under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betongkonstruksjoner.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøttingsmur i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avflassinger på muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes skraping og maling av muren.



Avflasset forstøttingsmur.



Avflasset forstøttingsmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeide med asfaltert gangsti m/varmekabler, hellesatt uteplass, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

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

Det er opparbeidet blomsterbed mot husveggen, dette er uhedig med tanke på risiko for fuktopptrekk i konstruksjoner. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Blomsterbed mot husvegg.



Flatt terreng mot husvegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

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

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



Vann og avløpsrør

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

-Det er ikke montert rekkverk på støttemur.
-Det er ikke røykvarsler i loftetasjen

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er ikke røykvarsler i loftetasjen

Tilstandsrapport



Forstøttingsmur uten fallsikring



Åpning mellom trinn



Åpning i rekkverk



Brannslange

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

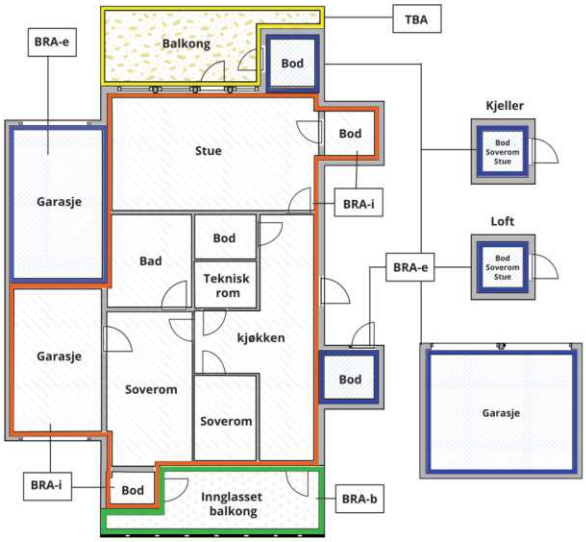
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)
1.Etasje	57	5		62			62
2.Etasje	50			50			50
Loft	17			17		12	29
SUM	**124**	**5**				**12**	**141**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue m/spiseplass og trapp, kjøkken, matbod	Bod	
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Loft	Trapperom, loftstue, kryperom, kryperom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1982 med revidering for loft i 1987, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det var rørlegger tilstede på befaringen som utbedre utekran som hadde frosset.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Tor Hagenborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	87	217		0	187.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leirfivelveien 51

Hjemmelshaver
Hagenborg Sigrid Inga

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med kort avstand til skole, barnehager, fritids- og idrettsanlegg, samt veinett og offentlig kommunikasjon lett tilgjengelig.
Tog avganger til og fra Oslo fra bl. a. Sandvika og Blommenholm stasjon, samt bussavganger i nærheten.
Kort biltur til sentrumsfunksjoner i Sandvika med godt tilbud av serveringssteder, kino, kultur og Sandvika Storsenter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeide med asfaltert gangst m/varmekabler, hellesatt uteplass, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

Parkering

Oppstillingsplass i delt dobbeltgarasje.
Oppstillingsplass foran egen del av garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges via fullmektig, ingen egenerklæring er fylt ut/fremvist for takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Bærim kommune	13.12.1982	Byggemeldte planskisser for boligen. m/loft revisjon fra 1987	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Bygningsvesen	23.06.1987	Godkjent endring loft.	Gjennomgått	1	Nei
Tor Hagenborg. (Eiers sønn.)	19.01.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eiers sønn	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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/QW5890

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

Dato: 10.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7250491
Addresse	Leirfivelveien 51		
Postnr.	1346	Sted	GJETTUM
Selgers navn	Tor Hagenborg		
Selgers navn	Sigrid Inga Hagenborg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tor Hagenborg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Tilstandsrapport foreligger

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.04.2026

Signert av *Tor Hagenborg*

Initialer selger:
T H

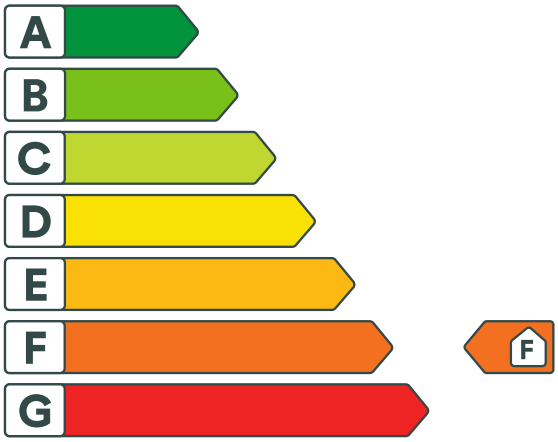
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279433**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6638619**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **316,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **313,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 504 kWh**

Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM

Detaljering

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

Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Nordre Gjettum Huseierforening	Vår ref.:	207/25
LEIRFIVELVEIEN 51	Type:	Huseierforening
1346 GJETTUM	Eiere:	Leif Hagenborg
Organisasjonsnr: 992 070 501		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 589

Felleskostnader:	TV & Fibernett (forfall hver 3. md.)	1 656
	Felleskostnader (forfall hver 3. md.)	1 933

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Odd Inge Botillen
Adresse:	Blåveisstien 37
Postnr/-sted:	1346 GJETTUM
E-post:	styretnghf@gmail.com
Webside:	https://sites.google.com/site/nordregjettumhuseierforening/

Forsikringen gjelder kun garasjene, kjøper må selv forsikre boligen.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 87/217

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428494

Vedtekter for Nordre Gjettum Huseierforening

§1 Navn og eierforhold
Nordre Gjettum Huseierforening eier eiendommen av gnr. 87 bnr. 192, med påstående garasjeanlegg. Eiere av hus i boligfeltet Nordre Gjettum har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen. Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

§2 Formål
Huseierforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art. Som fellesinnretninger regnes eksempelvis infrastruktur for lading av biler frem til selve laderen og infrastruktur for TV og internett frem til husvegg.

§3 Fellesutgifter
Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene samt felles kommunale avgifter. Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.
Til dekning av fellesutgiftene betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller kvartalsvis.

§4 Medlemmenes plikter
Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

For øvrig er medlemmene spesielt forpliktet til å:

holde garasjedør med tilgang til flere garasjeplasser låst til enhver tid, ettersom forsikring ikke dekker tyveri fra hverken egen eller naboens garasje dersom garasjedøren ikke er låst
utføre jevnlig utvendig vedlikehold i form av maling eller beising av garasje og garasjeport etter styrets anvisning. Dersom medlemmet forsømmer denne plikten — også etter å ha fått skriftlig pålegg fra styret, kan styret varsle tiltak.
forholde seg til styrets vedtak knyttet til lading av elbil
gi styret og forretningsfører melding om salg og melding om ny fremtidig adresse.

Ved ønske om trefelling på fellesområder:

1. Har man ønske om å felle trær må man først snakke med tilgrensede naboer og ha intern enighet før styret kontaktes.
2. Hvis styret ikke har innvendinger til felling får man til tillatelse til å felle.
3. Kostnaden for felling dekkes kun av Huseierforeningen hvis treet er en direkte fare for eiendom og omgivelsene. Det vil ved behov benyttes fagkompetanse for å avdekke dette. Innhenting av fagkompetanse for vurdering må avklares med styret i forkant. Dette bekostes kun av Huseierforeningen hvis rapport viser at treet er en direkte fare for omgivelsene.
4. Blir man ikke enig med naboer, men mener treet utgjør en fare, tar man kontakt med styret.

§5 Utleie
Ved utleie av boligenhet plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.
Garasjene eies av huseierforeningen, og kan ikke lånes ut eller leies ut av medlemmene.

§6 Generalforsamling
Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år, innen 30 juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling, hvor hver boligenhet jfr. pkt. 1 avgir en stemme.
Det er anledning til å møte ved fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som gjelder låneopptak med pant, salg av foreningens eiendom, samt vedtektsendringer jf. § 12, hvor det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets orientering.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
5. Valg av forretningsfører og revisor.
6. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamenn.
7. Eventuelt valg av en valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§7 Styret
Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte evt. nestformann og sekretær.

§8 Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak, når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak.

Ved ubudsjetterte utgifter som overstiger kr 10 000,- kreves godkjenning fra flertallet i styret. Minimum to styremedlemmer skal godkjenne fakturaer før betaling, normalt styreleder og ett styremedlem.

§9 Vedlikeholdsfond
Huseierforeningen har et vedlikeholdsfond, dette fondet skal benyttes dersom det inntreffer skader som det ellers ikke er mulig å dekke over driften. Vedlikeholdsfondet kan ikke benyttes uten vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Huseierforeningen har som målsetting å la vedlikeholdsfondet øke ved at rentene tillegges fondet hvert år.

§ **10 Forretningsfører**
Styret ansetter huseierforeningens forretningsfører i tråd med generalforsamlingens vedtak. Forretningsfører forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ **11 Revisor**
Huseierforeningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Revisorloven gjelder så langt den passer.

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

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

§14 Oppløsning
Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke og etter bestemmelsene i sameieloven.

§ 15 Informasjon per epost
Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett e-post adresse. For de som ikke har oppgitt noen e-post adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Nordre Gjettum Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Nordre Gjettum Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Nordre Gjettum Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nordre Gjettum Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nordre Gjettum Huseierforening

Tid: tirsdag 13.05.2025 kl. 23:59
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 5. mai kl. 16:00 til 8. mai kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 9. mai kl. 12:00 til 13. mai kl. 23:59

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Odd Inge Botillen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL v/ Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Tor Digranes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 42.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene §5

Denne paragrafen er nå slik:

§5 Utleie

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Styret skal ha informasjon ved utleie av garasje.

Styret mener at den bør endres til:

§5 Utleie

Ved utleie av boligenhet plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasjene eies av huseierforeningen, og kan ikke lånes ut eller leies ut av medlemmene.

Bakgrunnen for endringen er at enkelte medlemmer driver utlån eller fremleie av garasjene til folk utenfor foreningen. Styret mener dette er uheldig, særlig der hvor det ikke er vegger mellom plassene inne i enkelte garasjer.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes og følgende endres i §5 Utleie:

§5 Utleie

Ved utleie av boligenhet plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasjene eies av huseierforeningen, og kan ikke lånes ut eller leies ut av medlemmene.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Odd Inge Botillen
Styremedlem, Erlend Tronsmoen
Styremedlem, Elin Lunde
Styremedlem, Stian Smith

7.1 Valg av styreleder

Odd Inge Botillen - velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Odd Inge Botillen - velges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Eline Mejlænder-Andersen - velges for 2 år.

Anja Reiler - velges for 2 år.

Anders Skyrud Danielsen - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Eline Mejlænder-Andersen - velges for 2 år.

Anja Reiler - velges for 2 år.

Anders Skyrud Danielsen - velges for 2 år.

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

Med vennlig hilsen
Nordre Gjettum Huseierforening
Styret

Nordre Gjettum Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Odd Inge Botillen, Blåveisstien 37
Styremedlem, Erlend Tronsmoen, Leirfivelveien 81
Styremedlem, Elin Lunde, Blåveisstien 16
Styremedlem, Stian Smith, Leirfivelveien 65

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 75 medlemmer. Selskapets navn er Nordre Gjettum Huseierforening med org.nr.: 992070501 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428494

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 64 567,-.

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

Styrets arbeid

Dugnader ble gjennomført som planlagt vår og høst 2024.

Løsningen for kabel-tv og internett fra leverandøren Viken Fiber/Altibox ble i 2024 levert i henhold til plan.

Styret har i løpet av det siste året løpende mottatt og behandlet innkomne saker fra medlemmene.

Kommunen har startet et prosjekt for sanering av vann og avløp i Dugnadveien/ Levretoppen. Eksisterende vannledninger med tilhørende kummer skal rehabiliteres. Prosjektet er i planleggingsfase med tidligst oppstart sommer/høst 2025, og styret i NGHF har hatt møte med prosjektet for å ivareta NGHFs interesser i saken. Prosjektet vil primært påvirke medlemmene i Levretoppen og Blåveisstien, men detaljene her er ikke avklart enda.

Det pågår fortsatt behandling av en utbyggingssøknad i Bærum kommune som berører foreningens nærområde. Dette gjelder Langveis/Gjettumgrenda – Gjettumveien 90 (gårds- og bruksnummer 87-288), saksnummer 19/4679 i kommunen. Kommunen avsluttet detaljregulering av saken i februar 2025, men utbygger har bedt om og fått gjennomført et dialogmøte med kommunen med den hensikt å åpne saken igjen. På dialogmøtet i mars 2025 ble det enighet om at det er klokt å få gjennomført prinsippavklaring før det jobbes videre med prosjektet. Utbygging av Gjettumveien 90 er dermed fremdeles uavklart.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ikke gjennomført større innkjøp i foreningens regi i 2024, kun rutinemessig supplering knyttet til redskapsboder.

Det er ikke gjennomført vesentlig vedlikehold i foreningens regi i 2024, foruten felling av en del trær på NGHFs arealer ved hjelp av et profesjonelt trepleiefirma.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det planlegges også i 2025 med en helhetlig gjennomgang av status på trær på NGHFs arealer ved hjelp av profesjonelt trepleiefirma. Trær som kan utgjøre en fare for omgivelsene vil bli fjernet eller beskåret.

Kommende 5-års periode

Det neste store prosjektet som NGHF må gå i gang med, er utbedring av fellesgarasjene, spesielt i Leirfivelveien. Styret er i dialog med utbyggere, og legger opp til å komme med mer informasjon i forbindelse med dugnadene i tiden som kommer eller gjennom nyhetsbrev. Det forventes at kostnadene ved utbedringene vil bli høye, og hvordan dette skal løses og finansieres vil bli fremlagt for medlemmene gjennom generalforsamling når tiden er moden for det.

Styret i Nordre Gjettum Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nordre Gjettum Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 009 500	969 900	994 425	1 043 000
Annen driftsinntekt	2	188 032	197 446	150 000	150 000
Sum inntekter		1 197 532	1 167 346	1 144 425	1 193 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	47 922	47 922	48 000	48 000
Kostnad lokaler	4	306 520	299 545	322 000	320 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	17 921	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	173 928	86 612	100 000	100 000
Annen driftskostnad	7	647 528	608 039	688 500	653 700
Sum kostnader		1 175 899	1 060 038	1 158 500	1 121 700
Resultat før finansielle poster		21 634	107 308	-14 075	71 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	42 933	30 939	0	0
Sum finansielle poster		42 933	30 939	0	0
Årsresultat		64 567	138 247	-14 075	71 300

Balanse Nordre Gjettum Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	47
Andre fordringer	9	0	208 239
Sum fordringer		0	208 286
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 449 164	1 477 747
Sum omløpsmidler		1 449 164	1 686 033
Sum eiendeler		1 449 464	1 686 333

Balanse Nordre Gjettum Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 394 216	1 329 649
Sum egenkapital		1 394 216	1 329 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	252 707
Forskudd innbetalinger		53 840	80 100
Annen kortsiktig gjeld	12	1 408	23 877
Sum kortsiktig gjeld		55 248	356 684
Sum gjeld		55 248	356 684
Sum egenkapital og gjeld		1 449 464	1 686 333

Nordre Gjettum Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Odd Inge Botillen Styreleder	Stian Smith Styremedlem	Elin Lunde Styremedlem

Erlend Tronsmoen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	574 500	555 000	574 425	563 000
Tv/internett	0	0	0	480 000
Innbetaling for kabel-TV	335 100	318 900	320 000	0
Innbetaling for internett	99 900	96 000	100 000	0
Sum	**1 009 500**	**969 900**	**994 425**	**1 043 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	188 032	197 446	150 000	150 000
Sum	**188 032**	**197 446**	**150 000**	**150 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	42 000	42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	6 000	6 000
Sum	**47 922**	**47 922**	**48 000**	**48 000**

Antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme, energi	163 043	208 575	207 000	170 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	38 941	0	10 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	104 536	90 970	105 000	110 000
Sum	**306 520**	**299 545**	**322 000**	**320 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	17 921	0	0
Sum	**0**	**17 921**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 573	38 138	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	68 750	27 725	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	94 605	20 749	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	100 000
Sum	**173 928**	**86 612**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	113 775	112 334	115 500	118 600
Porto og andre forsendelseskostnader	5 895	5 195	8 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	485 313	447 137	520 000	480 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	728	1 392	2 000	2 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 500	4 500	4 500	4 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	31 658	31 613	32 000	34 100
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 159	2 367	3 000	3 000
Sum	**647 528**	**608 039**	**688 500**	**653 700**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	263	382	0	0
Renter plasseringskonto	42 670	30 557	0	0
Sum	**42 933**	**30 939**	**0**	**0**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	208 239
Sum	**0**	**208 239**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	373 680	426 571
Sparekonto Boligbanken	1 075 484	1 033 221
Skattetrekkskonto	0	17 955
Sum	**1 449 164**	**1 477 747**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	702 898	564 651
Tilført Vedlikeholdsfond	64 567	138 247
Sum vedlikeholdsfond	767 465	702 898
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	626 751	626 751
Sum annen egenkapital	626 751	626 751
Sum egenkapital	1 394 216	1 329 649

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	17 955
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	5 922
Utleggskonto	1 408	0
Sum	**1 408**	**23 877**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 329 349	1 191 102
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	64 567	138 247
Årets endring disponible midler	64 567	138 247
Disponible midler UB	1 393 916	1 329 349

Resultat og balanse med noter for Nordre Gjettum Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Gjettum Huseierforening

Styreleder	Odd Inge Botillen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Stian Smith (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Elin Lunde (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Erlend Tronsmoen (sign.)	14.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Nordre Gjettum Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: N7GMC-KYDZV-DC7VK-TF59O-JSF7Q-VSFXD

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N7GMC-KYDZV-DC7VK-TF59O-JSF7Q-VSFXD

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N7GMC-KYDZV-DC7VK-TF59O-JSF7Q-VSFXD

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Gjettum Huseierforening, avsluttet tirsdag 13.05.2025 kl. 23:59 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Odd Inge Botillen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 38 medlemmene som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tor Digranes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 42.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene §5

Denne paragrafen er nå slik:

§5 Utleie

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Styret skal ha informasjon ved utleie av garasje.

Styret mener at den bør endres til:

§5 Utleie

Ved utleie av boligenhet plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasjene eies av huseierforeningen, og kan ikke lånes ut eller leies ut av medlemmene.

Bakgrunnen for endringen er at enkelte medlemmer driver utlån eller fremleie av garasjene til folk utenfor foreningen. Styret mener dette er uheldig, særlig der hvor det ikke er vegger mellom plassene inne i enkelte garasjer.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 38
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 3
- Antall for: 30

Vedtak:
Forslaget ble godkjent og følgende endres i §5 Utleie:

§5 Utleie

Ved utleie av boligenhet plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasjene eies av huseierforeningen, og kan ikke lånes ut eller leies ut av medlemmene.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Odd Inge Botillen - velges for 1 år.

Vedtak:
Odd Inge Botillen - valgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Eline Mejlænder-Andersen - velges for 2 år.

Anja Reiler - velges for 2 år.

Anders Skyrud Danielsen - velges for 2 år.

Vedtak:
Eline Mejlænder-Andersen - valgt for 2 år.

Anja Reiler - valgt for 2 år.

Anders Skyrud Danielsen - valgt for 2 år.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Protokoll for Nordre Gjettum Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Odd Inge Botillen (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Tor Digranes (sign.)	16.05.2025

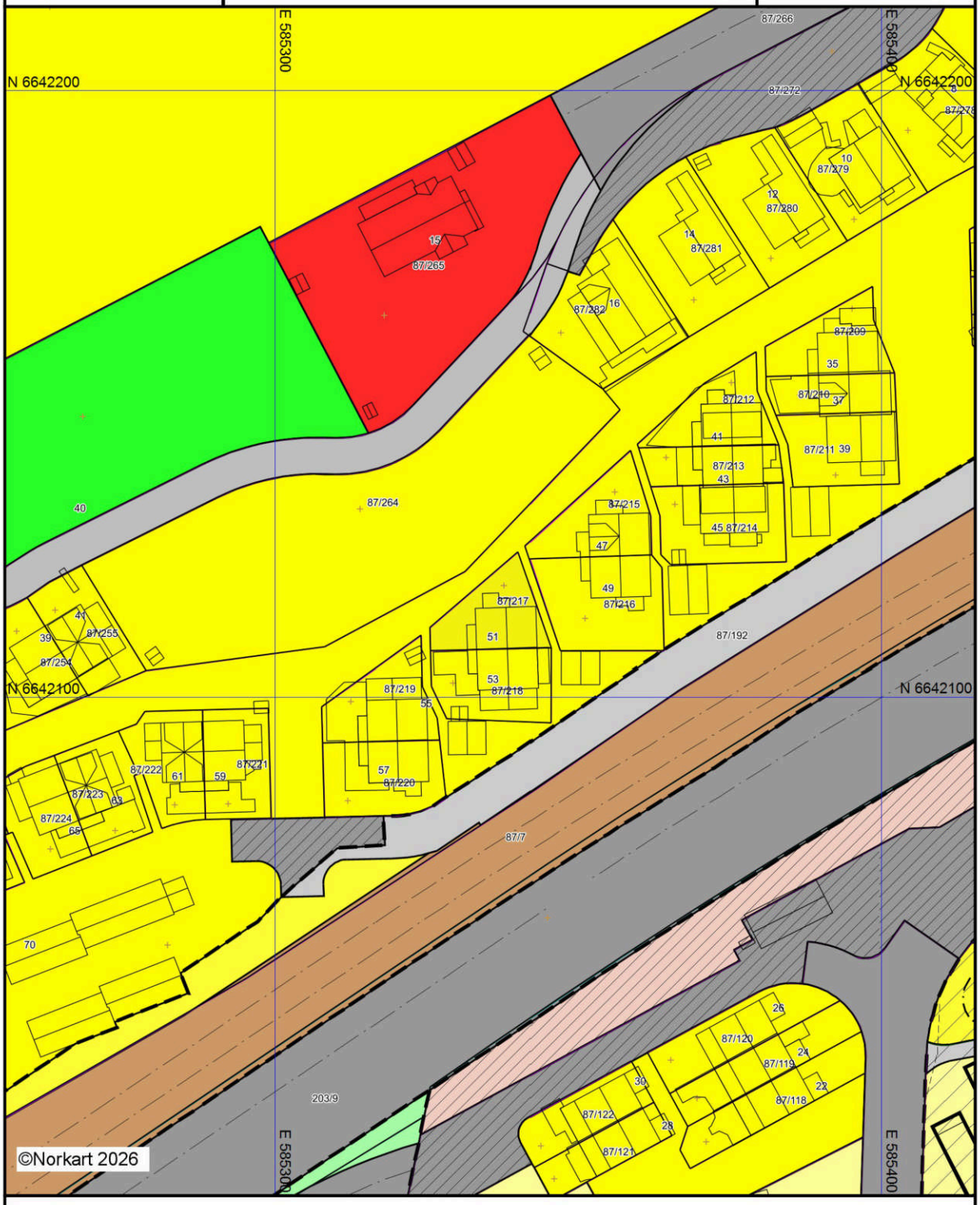
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 87/217
Adresse: Leirfivelveien 51
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Sporveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

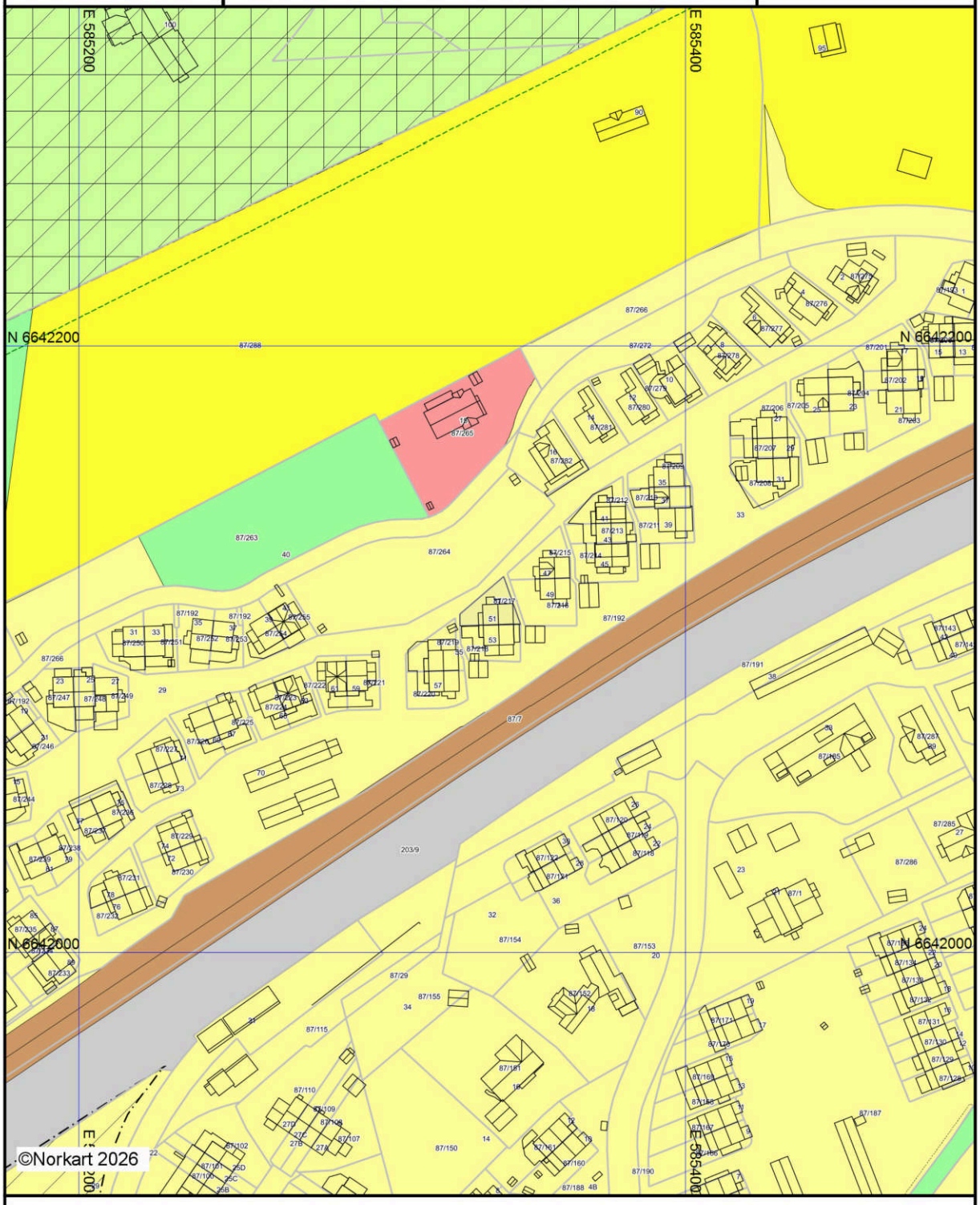
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/217
Adresse: Leirfivelveien 51
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Sporveg - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 87/217
Adresse: Leirfivelveien 51
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

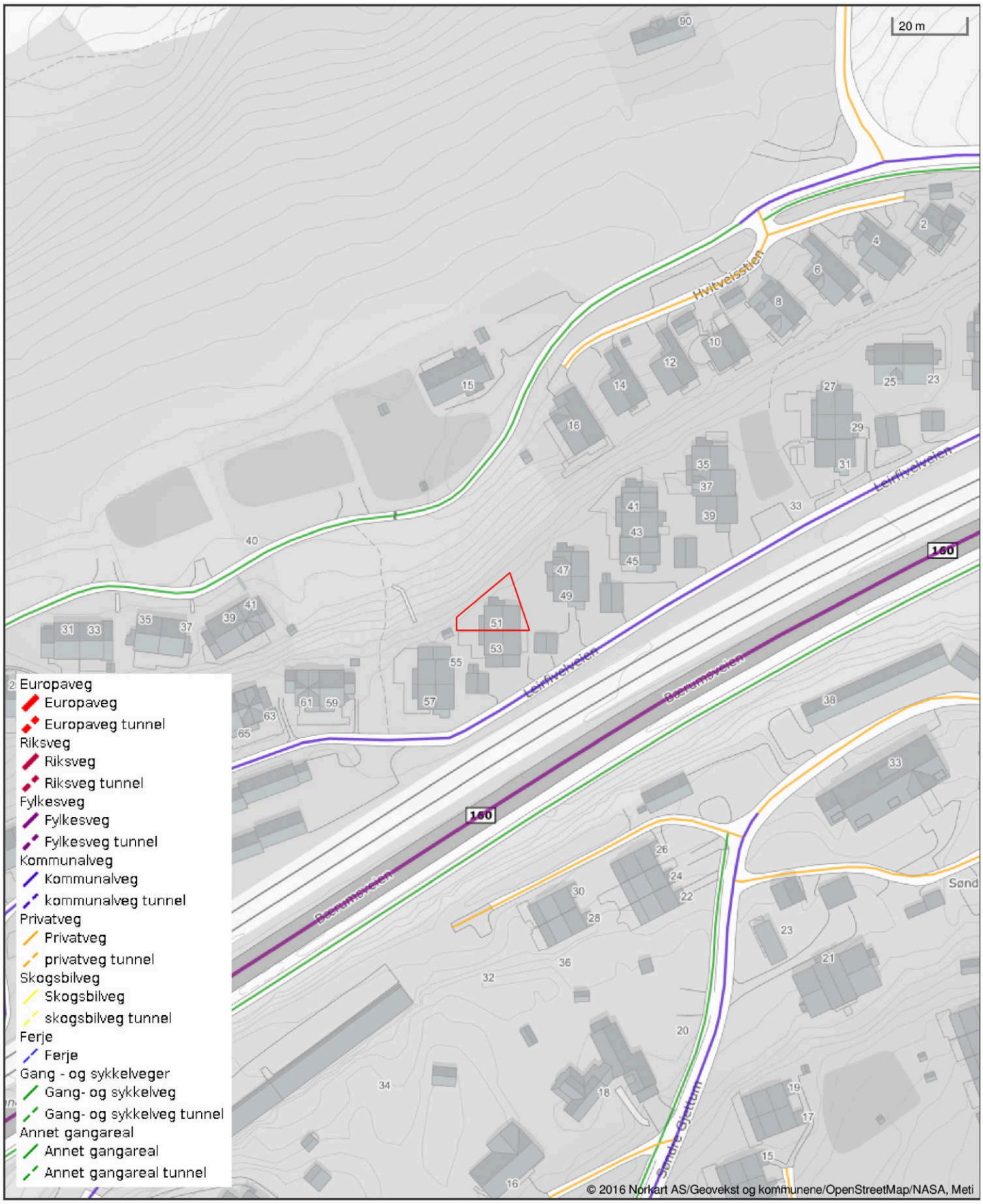
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978005)
Navn	GJETTUM NORD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.04.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8863/1978005.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 87/217//



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

Bærum kommune

VAledninger

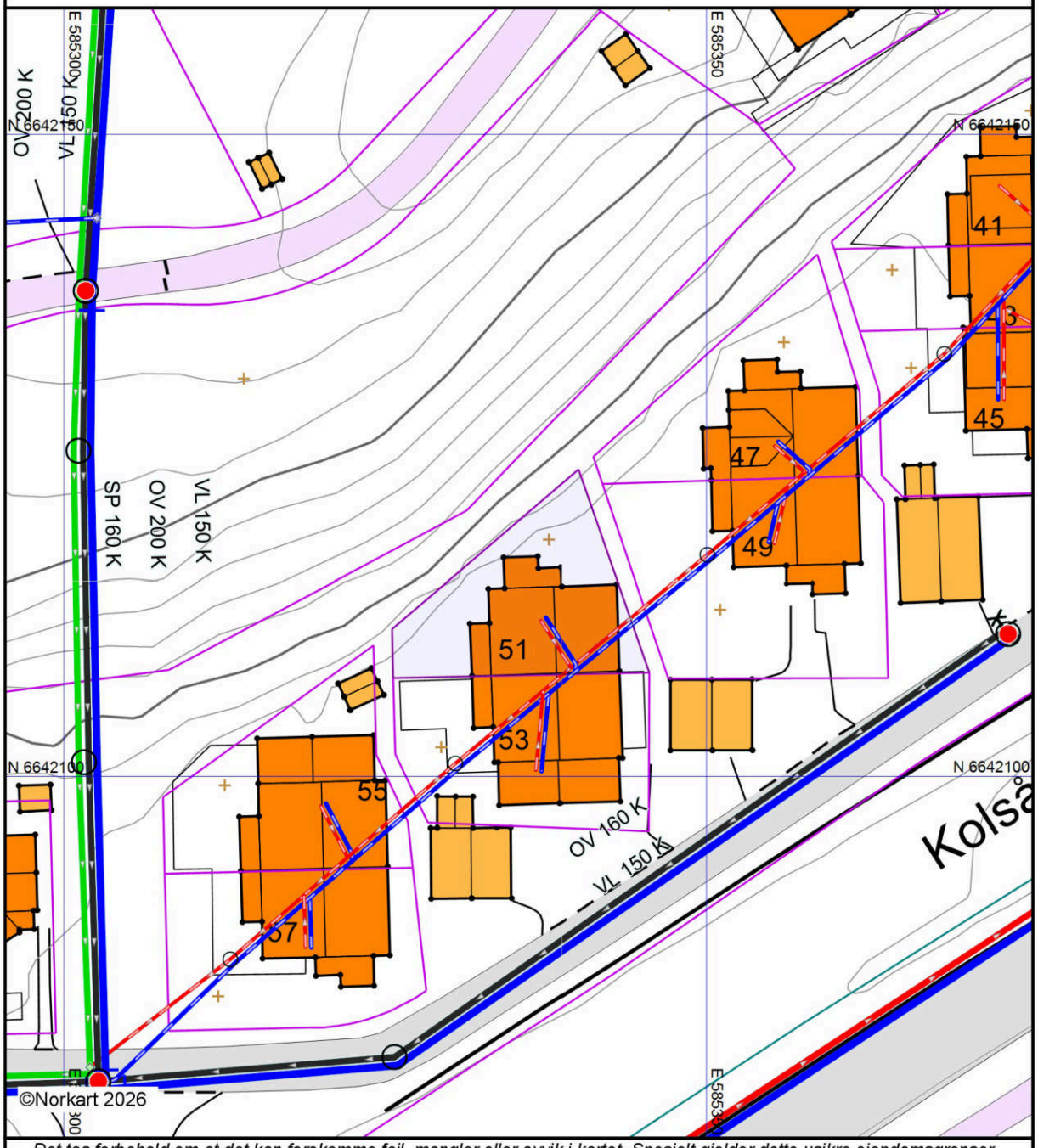
Eiendom: 87/217
Adresse: Leirfivelveien 51
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

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

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



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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
13749795	5596	14.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	14.01.2026
09361010	0	15.01.2026	Årsavlesning - målt	39	-

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: 07.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 733,90 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	7 542,66 kr
Vann	2 336,76 kr
Sum	**13 005,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-37.5 m3	27.84	1/1	0 %	-1 044,06 kr	-1 044,04 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-37.5 m3	32.44	1/1	0 %	-1 216,56 kr	-1 216,54 kr
Forbruk vann 2025	15%	19.5 m3	27.84	1/1	0 %	542,91 kr	542,91 kr
Forbruk avløp 2025	15%	19.5 m3	32.44	1/1	0 %	632,62 kr	632,60 kr
Forbruk vann 2025	25%	19.5 m3	30.26	1/1	0 %	590,13 kr	590,13 kr
Forbruk avløp 2025	25%	19.5 m3	35.26	1/1	0 %	687,63 kr	687,61 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-37.5 m3	30.26	1/1	0 %	-1 134,85 kr	-1 134,83 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-37.5 m3	35.26	1/1	0 %	-1 322,35 kr	-1 322,32 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	75,13 kr
Forskudd vann 2026	15%	36 m3	30.61	1/1	0 %	1 102,07 kr	183,68 kr
Forskudd avløp 2026	15%	36 m3	34.82	1/1	0 %	1 253,59 kr	208,93 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**6 486,67 kr**	**-825,18 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM								

Avtale 90172965 (Avgiftsadresse: Leirfivelveien 51)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje	1	15.05.2024	16.01.2023	Ingen hjemme	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		23.02.2016
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		05.03.2020
Ildsted	14B Røykrøret er ikke fagmessig		05.03.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	87	**Bnr**	217	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Leirfivelveien 51 , 1346 GJETTUM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1983/126	Tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1987/36	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

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
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 87 Bnr 217 Fnr 0 Snr 0

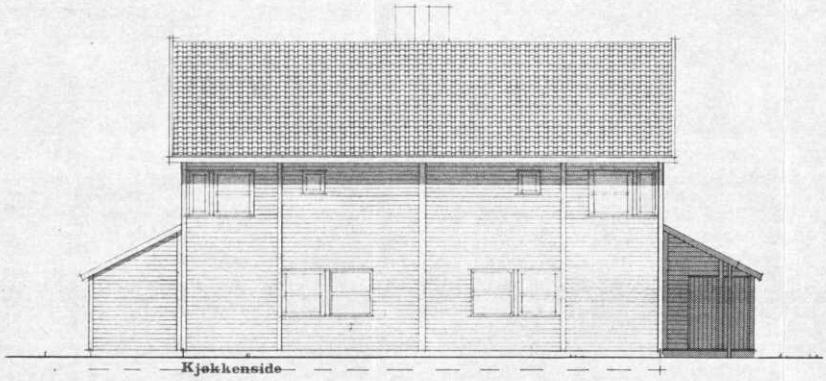
Eiendommens adresse:

Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

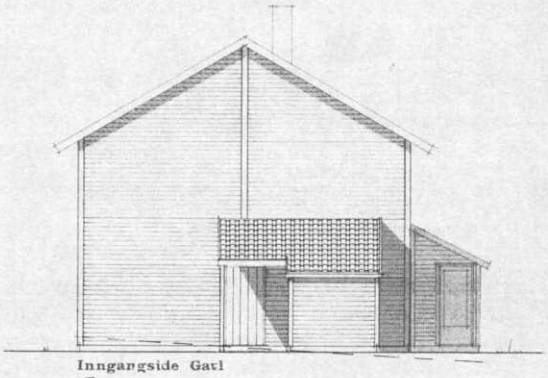
Som primærbolig:	kr 2 270 826
Som sekundærbolig:	kr 9 083 305

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Kjøkkenside

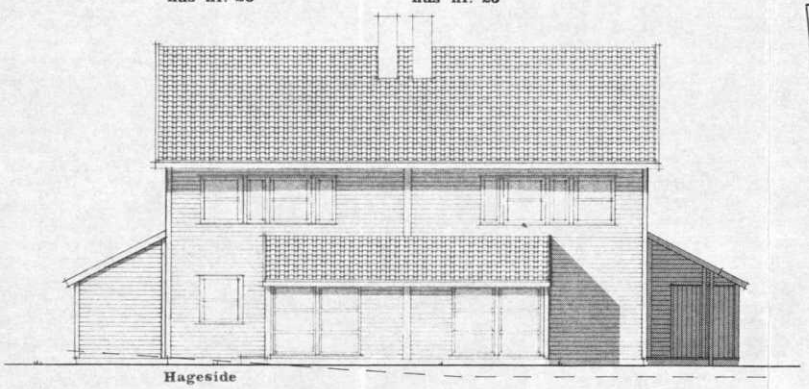
hus nr. 26



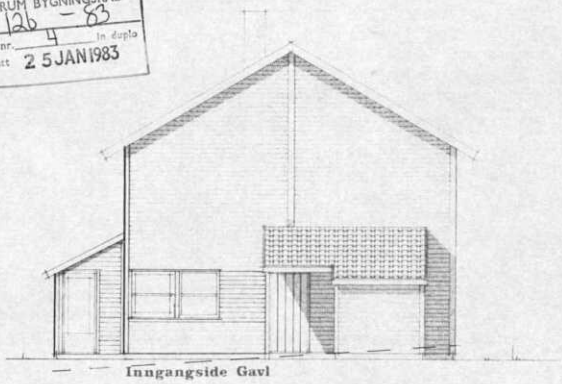
Inngangside Gavl

hus nr. 25

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 126 - 83
Bilag nr. 4 in dupla
Mottatt 25 JAN 1983



Hageside



Inngangside Gavl

MOELVEN-VEIDEKKE

GJETTUM NORD

"LANGVEIS"

Hustype A1 **Hus nr: 26-25**

Fasader

mål 1:100

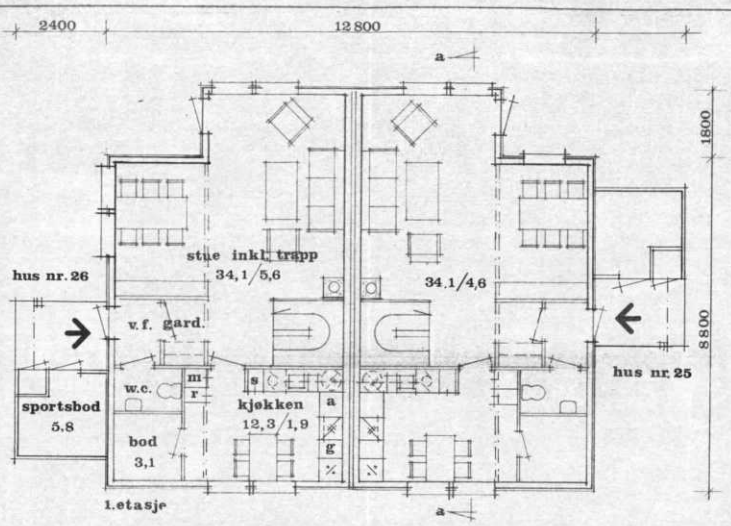
dato 13-12-82

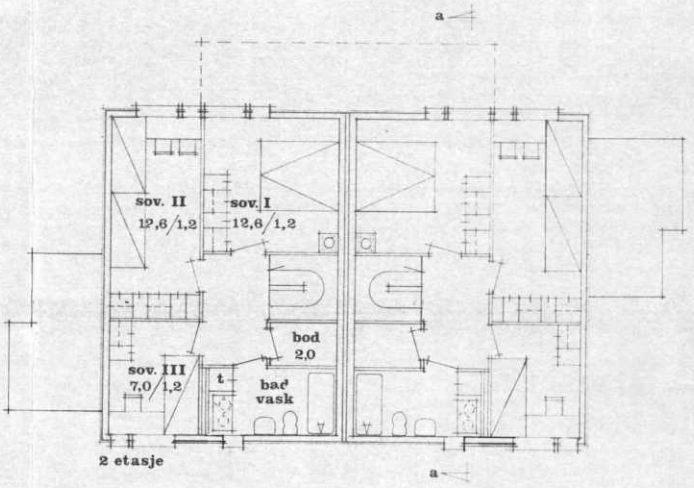
tegn nr 040

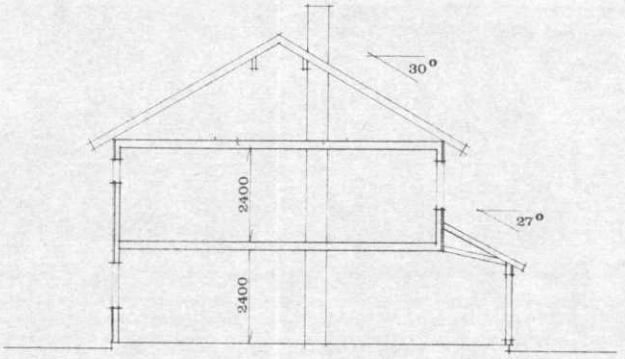
MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSKOMMISJONEN
2391 MOELV 065 58 000

arbeidsnr 1479

14110700088K07945G3







snitt a-a

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 126 - 83
Bilag nr. 3
Mottatt 25 JAN 1983

MOELVEN-VEIDEKKE

GJETTUM NORD

"LANGVEIS"

bra: 161,7 m²

ba: 117,1 m²

Hustype A1 **Hus nr. 26-25**

Planer og snitt

målestokk 1:100

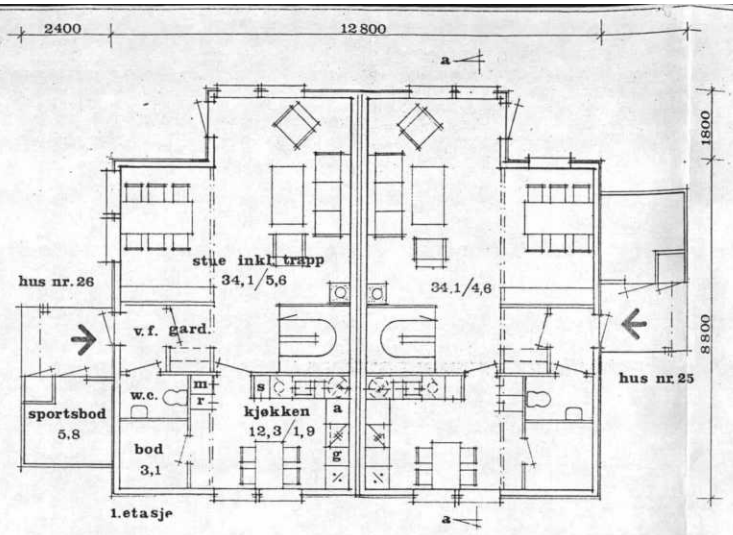
dato 13 12 82

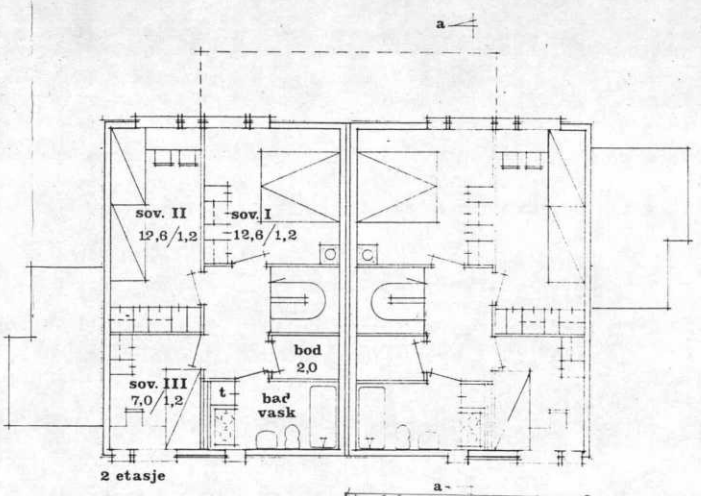
tegn. nr. 039

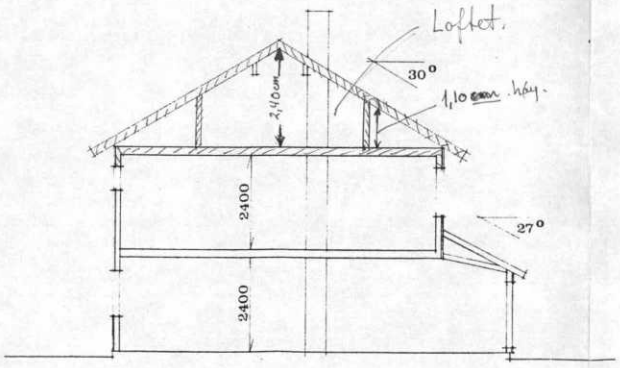
MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJONEN
2391 MOELV

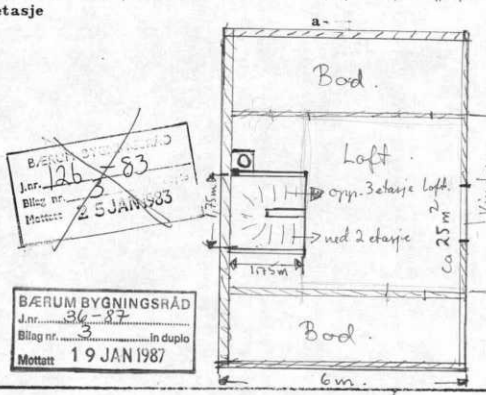
prosjekt nr. 1479

141107000881R07945G5









BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 126 - 83
Bilag nr. 3
Mottatt 25 JAN 1983

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 36 - 87
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 19 JAN 1987

MOELVEN-VEIDEKKE

GJETTUM NORD

"LANGVEIS"

bra: 161,7 m²

ba: 117,1 m²

Hustype A1 **Hus nr. 26-25**

Planer og snitt

1:100

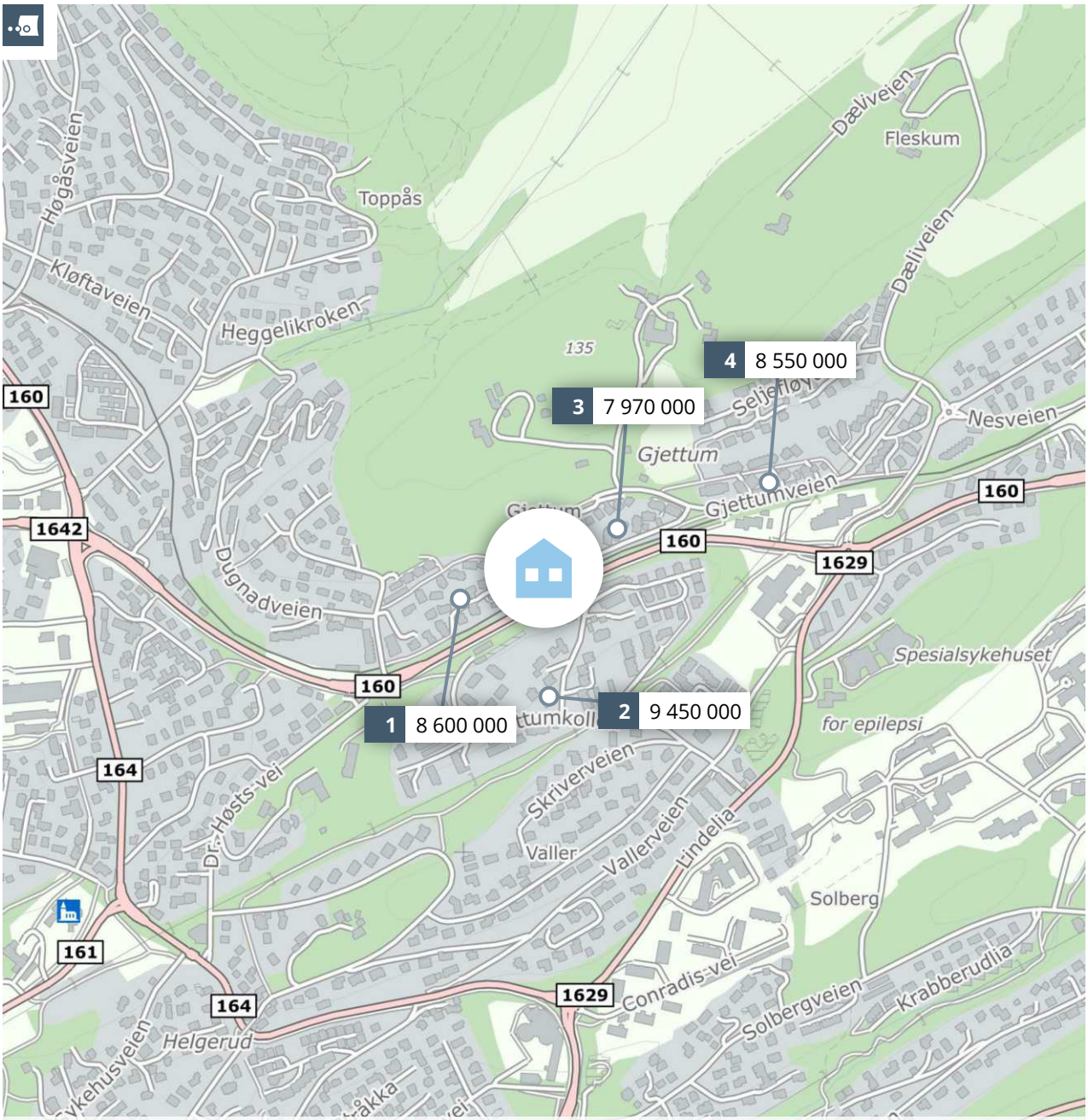
13 12 82

tegn nr 039

MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJONEN

1479

0901080008BK0967325



Meglers verdivurdering

LEIRFIVELVEIEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leirfivelveien 51, 1346 GJETTUM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 87 BNR 217 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 16

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	58 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					187 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	1 196
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leirfivelveien 75				24.04.2023	8 500 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**80 374**
	107 m²	1985	151 m²	- sov						
2	Søndre Gjettum 4				18.06.2024	9 450 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**54 624**
	173 m²	1983	201 m²	4 sov						
3	Leirfivelveien 25				18.08.2025	7 500 000	**7 970 000**	0	7 970 000	**87 582**
	91 m²	1984	258 m²	3 sov						
4	Gjettumveien 54				08.04.2026	8 290 000	**8 550 000**	0	8 550 000	**78 440**
	109 m²	1985	128 m²	3 sov						

Det er umiddelbar tilgang til turterreng ved Gjettumbråtan og Dælivannet, samt Kolsåstoppen. Boområdet har godt offentlig kommunikasjonstilbud med bussavganger til Oslo/Sandvika med tog/flytog, og bare 300 meters gangavstand til Gjettum T-banestasjon. Ved stasjonsområdet her finner du også lokal dagligvare, og det er kort vei til shopping, kaféer og et meget hyggelig kulturliv i Sandvika.

- Meget fin intern beliggenhet
- God planløsning o/ 3 plan
- Skjermet hagedel
- Platting med utepeis
- Romslig stue med spisestue og peis
- Stort kjøkken med spiseplass
- 3 soverom og loftstue
- Bad og sep. WC
- Ekstern lagring
- Parkering i delt dobbelgarasje
- Kun 350 meter til T-banestasjon
- Kort vei til Sandvika sentrum og marka
- Asfaltert gangsti m/ varmekabler
- Moderniseringsbehov

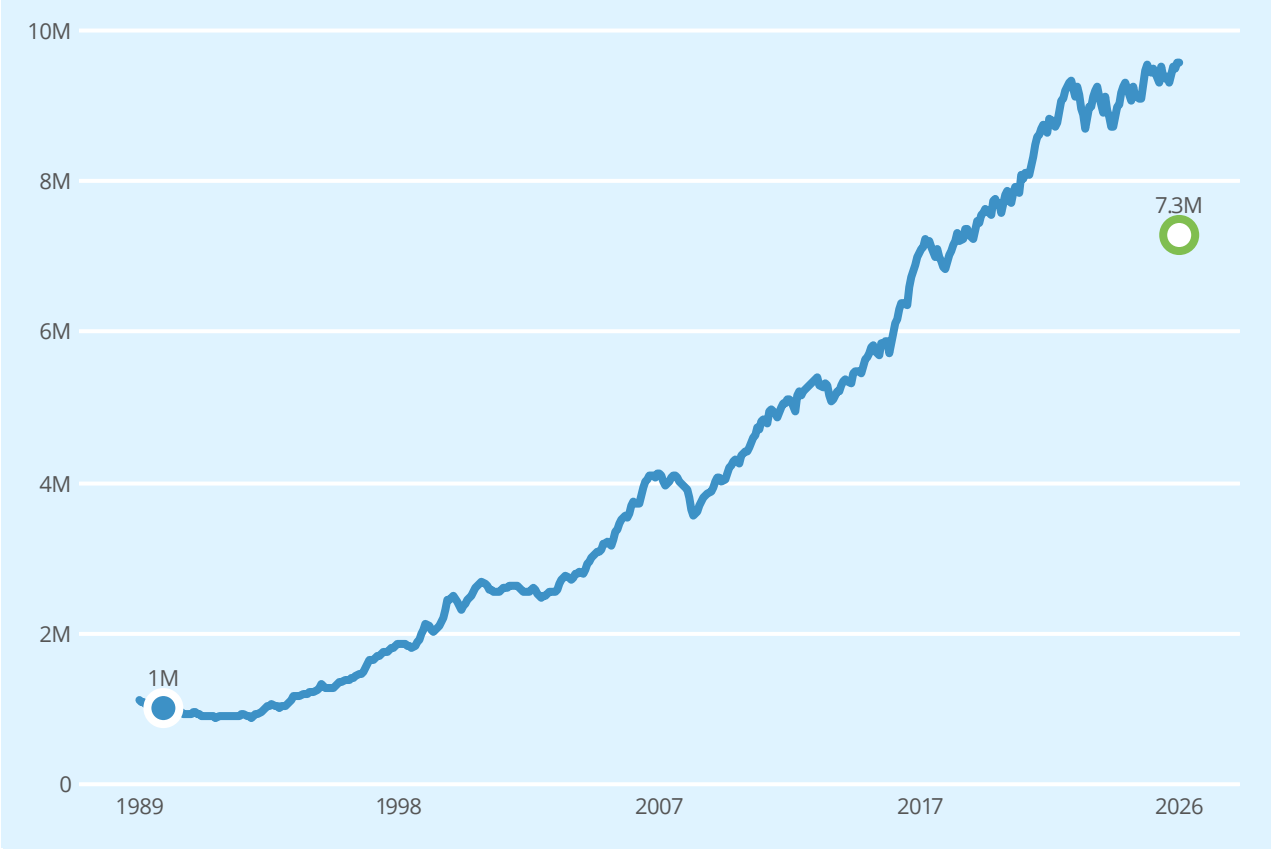
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.1989		04.12.1989	-	1 000 000	-	1 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Mod. behov. Ikke sammenlignbar med naboeenheter som er solgt siste tiden hvor denne tar utgangspunkt i pris.

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

44
tomannsboliger til salgs

13.7M
13.3M
12.9M
12 632 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

53
tomannsboliger solgt

11.1M
11 060 000 Prisantydning i snitt
11 015 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 769 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

58 871 Leirfivelveien 51 Totalpris 7 300 000

48 899 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Leirfivelveien 51

Nabolaget Gjettum/Valler - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	16 min 1.5 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	14 min 1.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjettum Linje 3	3 min 0.3 km
Levretoppen Linje 205	4 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 99 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gjettum	10 min
Bunnpris Gjettum	10 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	7 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	19 min
Kolsås Vinmonopol	7 min

SPORT

Gjettum skole	11 min
Levre skole	13 min
Gnist Gjettum	13 min
Friskis & Svettis	14 min

«Trivelig med kort veg til turområder. Trygt og trivelig bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

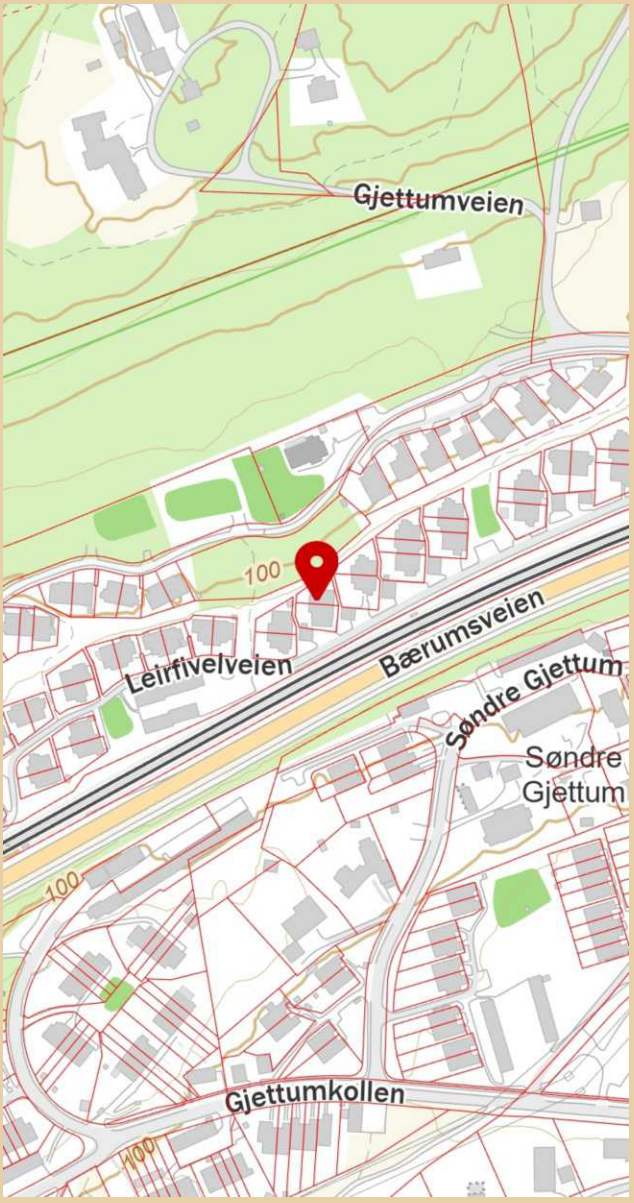
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leirfivelveien 51, 1346 Gjettum
Gnr. 87, Bnr. 217, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250491

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

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

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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