PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GJØNNESHAGEN 41

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Boliginformasjon fra OBOS

Huseierforeningens vedtekter

Plankart

Planopplysninger

Ferdigattest

Energiattest

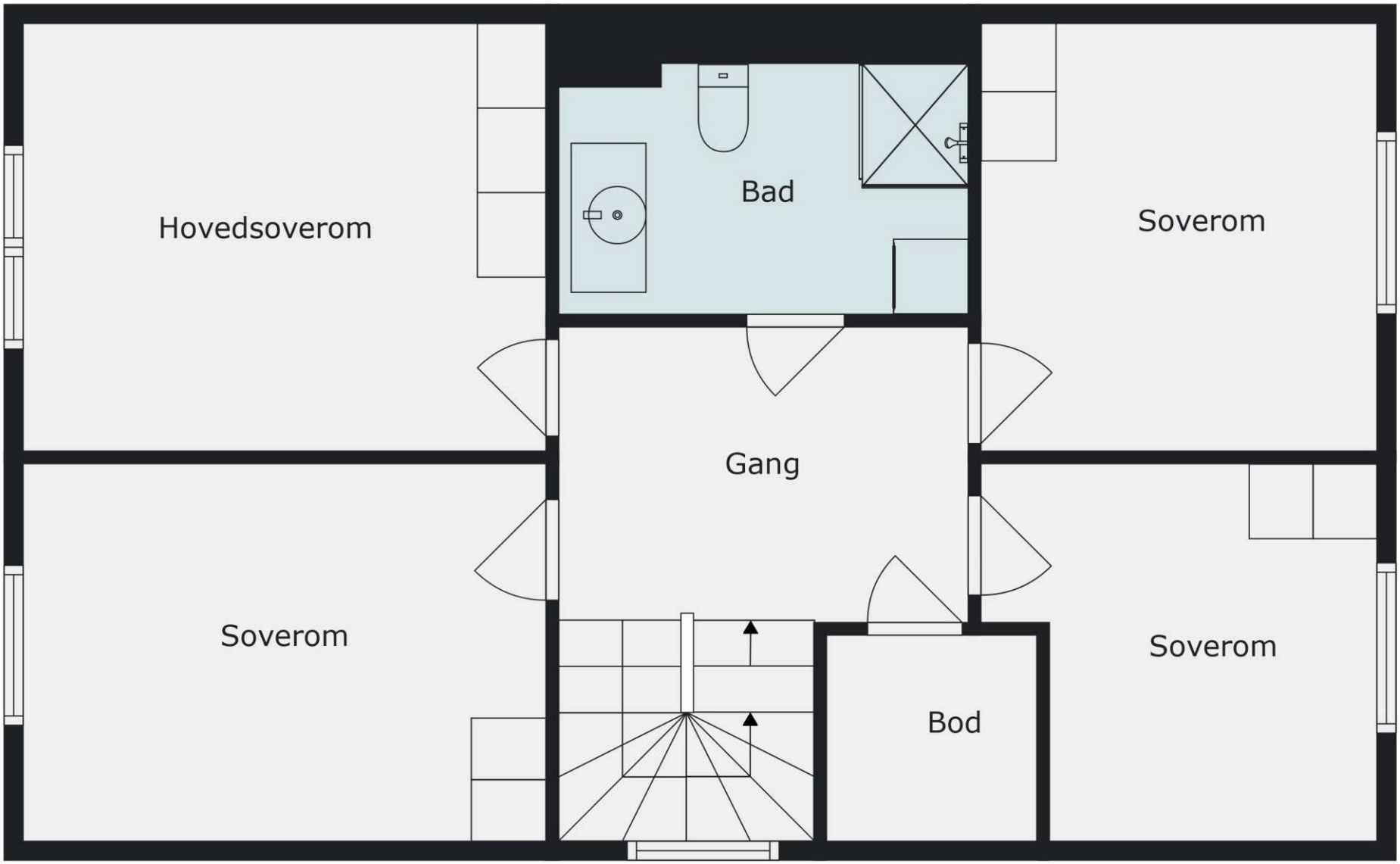
Liste over løsøre og tilbehør

Budinformasjon



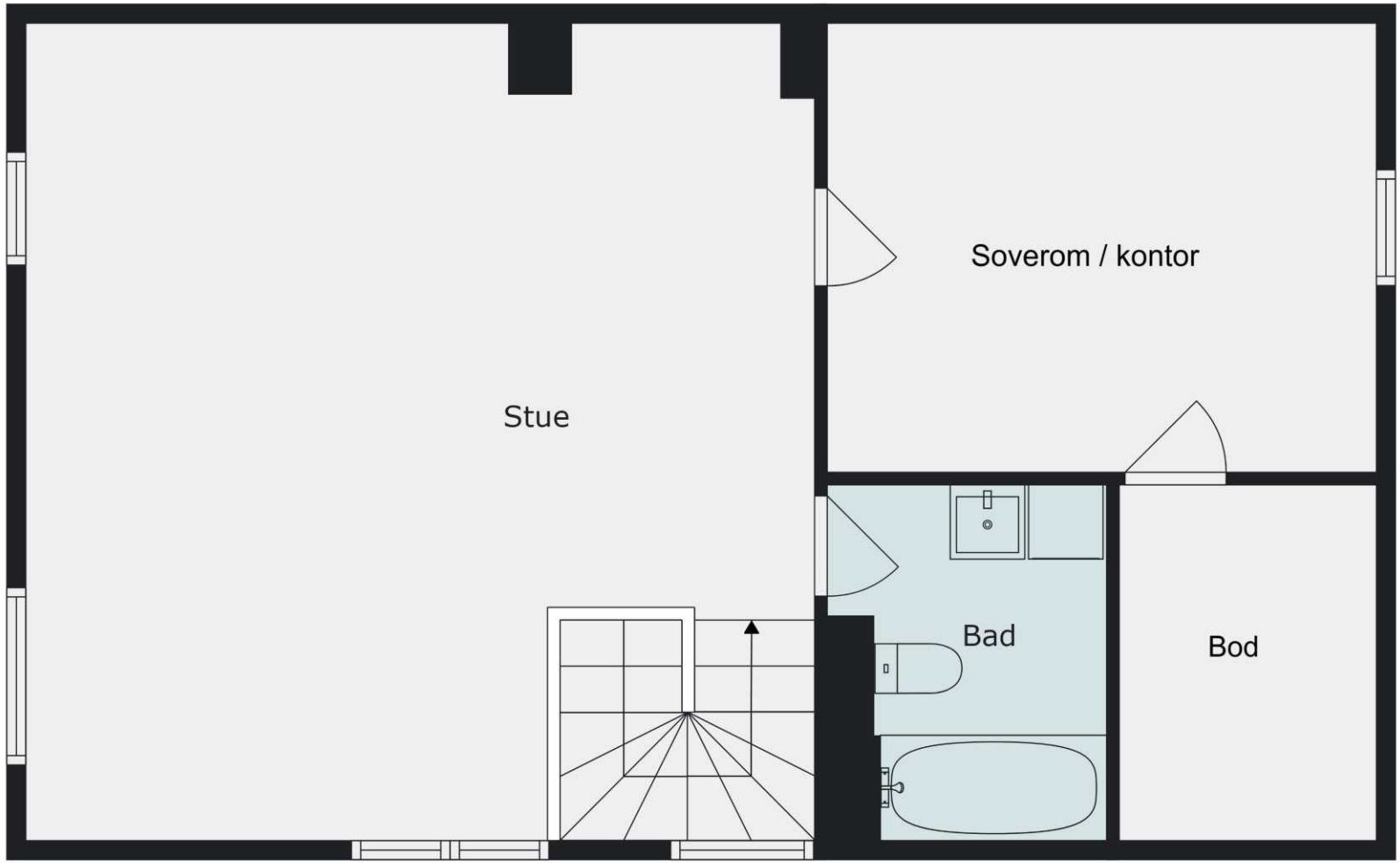
1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Gjønneshagen 41 , 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 354

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1525 **Referansenummer:** RB2018

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

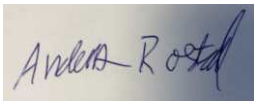
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

post@boatakst.no

958 15 795

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan.
Boligen ble bygget i 2013 og har i hovedsak standard fra da.
På loftet ble det i etterkant av ferdigstillelsen etablert et bad og ny planløsning. Dette ble utført i 2016.
Ellers fremstår boligen med en normal bruksslitasje.

Det medfølger 2 stk boder utenfor enheten hvor den ene er i bakkant av en carport.

Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten og egenerklæring.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013.
Takvinduer på loft med 3-lags glass fra byggeår.
Boligen har malt ytterdør med kodelås og malte terrassedører i tre med 3-lags glass fra 2013.

Terrasse med utgang fra stue på ca 24m2.
Terrassebord på gulv.

Terrasse med utgang fra kjøkken på ca 16m2.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, fliser og gulvbelegg i bod.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Loft: Romhøyde i stue er ca 2,77m på det høyeste og ca 0,90m på det laveste.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Bygget er utført med radonsperre av typen Radonduk, Icopal RMB 400. Opplysningen er hentet fra boligperm.no
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har malt og oljet trapp.
Håndløper på begge sider.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad på loft:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet var klargjort ved byggeår, men bygget i 2016.
I 2016 bygde Harry Martinsen opp badet.
Det foreligger FDV- dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse samt godkjent våtromsbevis.
Det tas forbehold om at riktige dimensjoner på wedi er installert da baksiden av denne var synlig ved hulltakning.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved badekar.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på bygget.
Rambøll Norge AS har stått for Uavhengig kontroll iflg gjennomføringsplanen.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med grå og hvite, slette fronter.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny kjøkkenøy, nye benkeplater i kompositt stein, koketopp og vask/blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og avsatt plass for kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 etasje:

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte vegger og tak.

Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i bod i 2 etasje.
Waterguard med føler montert i bod.
Stoppekran er plassert i bod.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.
Agregatet er plassert bod.
Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i august 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 180 liter og er fra byggeår.
Berederen er plassert som en felles installasjon med ventilasjon.
(Nilan CTS 602)
Plassert i bod.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod under trapp med automatsikringer.

Hovedsikring på 40amp.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ringmur med støpt dekke.
Tilnærmet flat tomt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

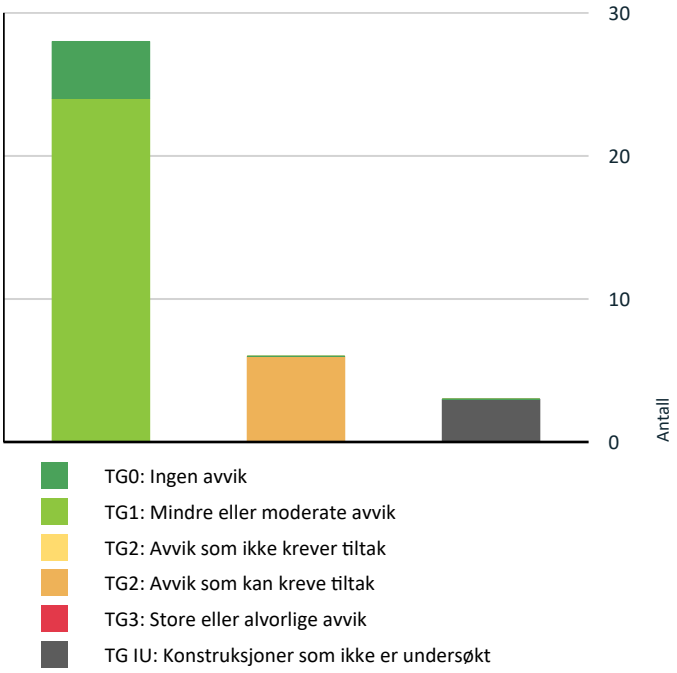
Det er oversendt tegninger fra megler datert 18.04. 2014.
Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av loftet.
Loftet var definert som loftsstue, men er ytterligere innredet til stue, bad, hobbyrom og bod.
Det måleverdige arealet er fortsatt p-rom slik som opprinnelig godkjent.

Tegningene fra rammesøknaden stemmer også med overnevnte.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent på tegningen(e), plasseringer av vinduer dører m.m. er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Luftbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsgraden er utelukkende vurdert på bakgrunn av alder.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke en tradisjonell løsning på musestopper.
Det har frem til i dag ikke vært noen utfordringer knyttet til dette og det var ikke noen formelle krav til dette etter gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet, men det var en anbefalt løsning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er lufte for. eks.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013.
Takvinduer på loft med 3-lags glass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Malt opp foring etter en fuktpåkjenning på kjøkken.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med kodelås og malte terrassedører i tre med 3-lags glass fra 2013.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 24m2.
Terrassebord på gulv.

Terrasse med utgang fra kjøkken på ca 16m2.
Terrassebord på gulv.

Terrassene er fra byggeår og har normal bruksslitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, fliser og gulvbelegg i bod.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Overflatene har i hovedsak normal slitasje.
Flere overflater er malt opp etter behov.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Sprekk i gulv i 1 etasje.
Enkelte mindre hakk o.l. er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble skiftet en del av gulvet, hvor det nye gulvet ikke hadde samme låsefunksjon som det gamle. Dette har ført til en sprekk mellom "nytt/gammelt" gulv og endres noe basert på luftfuktighet og temperatur.
Det må forventes endringer mellom sesongene.

Avviket anses som hovedsakelig kosmetisk.



Hakk i 2 etasje



Sprekken mellom nytt og gammelt gulv i 1 etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Loft: Stue og hobbyrom

2 etasje: Gang og sov venstre for trappen opp.

1 etasje: Stue/kjøkken ok.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette avviket ble registrert i gang 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.

TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre av typen Radonduk, Icopal RMB 400. Opplysningen er hentet fra boligperm.no

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt og oljet trapp.
Håndløper på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad på loft:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet var klargjort ved byggeår, men bygget i 2016.
I 2016 bygde Harry Martinsen opp badet.
Det foreligger FDV- dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse samt godkjent våtromsbevis.
Det tas forbehold om at riktige dimensjoner på wedi er installert da baksiden av denne var synlig ved hulltakning.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 10mm.
Men det er fremvist en detalj tegning som beskriver at membranen er trukket opp mot terskel og på den måten tilfredstiller 25mm høydeforskjell mellom sluk og avslutning membran ved dør.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforholdet er noe lite sett mot de preaksepterte løsningene.
Det er Målt ved stikkmåling ca 1:140.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallforholdet skal være 1:100.
Da det dusjes i badekar er det lite vannbelastning på gulvet ved normalt bruk og risikoen anses som liten.

Rommet fungerer med avviket.

Eier opplyser også at dette aldri har vært et problem.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt overgang til sluk og det foreligger dokumentasjon.
Membransystemet er fra Schönox.

Veggmembran er utført med wediplater og påstryksmembran fra Scöhnox fremkommer av dokumentasjonen.

Det foreligger Produktdatablad og bilder.

Badekar er koblet direkte i gulv.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar m/ dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing på innredning er registrert samt noe mindre svelling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette er i dag kosmetisk, men kan relativt raskt utvikle seg til å bli verre.
Når folien har sluppet på Mdf er det lite fuktighet som skal til for at dette forverrer seg.



Avflassing

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på bygget.
Rambøll Norge AS har stått for Uavhengig kontroll iflg gjennomføringsplanen.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 40mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Et mindre riss ble registrert i en flis i dusjsonen, men dette anses ikke som en defekt flis.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt tilknytning.
Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Ved første befaring ble det påpekt en mindre rift i membranmansjetten over klemringen.
I etterkant av befaringen ble det utført lokal reparasjon på denne, se vedlagt bilde.

Dokumentasjonen som er fremvist ble vurdert som god nok til at ny befaring ikke var nødvendig.

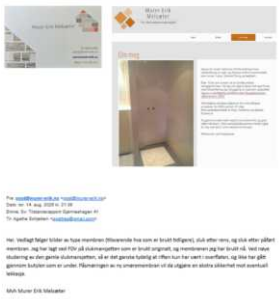
Tilstandsrapport



Rift i membran ved befaringen



Etter reparasjonen.



Forklaring på reparasjonen.



Membranen som er brukt ved reparasjonen og som er opplyst av Skanska at er samme produkt som opprinnelig benyttet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med grå og hvite, slette fronter.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny kjøkkenøy, nye benkeplater i kompositt stein, koketopp og vask/blandebatteri.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og avsatt plass for kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Det anbefales montering av waterguard, men dette var ikke et krav på søknadstidspunktet.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1 etasje:

Toalettrom:

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.
Malte vegger og tak.

Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

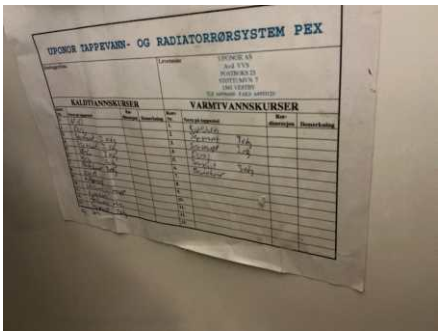
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i bod i 2 etasje.

Waterguard med føler montert i bod.

Stoppekran er plassert i bod.



2 etg



2 etg

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Tilstandsrapport

Agregatet er plassert bod.

Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i august 2025.

Nilan utførte kontroll av ventilasjonsanlegget i 2021 iflg eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 180 liter og er fra byggeår.
Berederen er plassert som en felles installasjon med ventilasjon. (Nilan CTS 602)

Plassert i bod.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG IU Luftbåren varme

Gulvvarme i 1. etasje er el-luftbåren, det er montert 3 romtermostater for regulering.
Informasjonen er hentet fra boligperm.no.
GK byttet ut pumpe for varmesirkulasjonen i gulvet i 1. etg i 2018 (garantisak) iflg eier.
Viften for dette systemet ligger under fliser i entre.

Det er ikke mulig å vurdere et slikt anlegg da dette er skjult i/under gulv og er derfor ikke vurdert. Anlegget omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod under trapp med automatsikringer.
Hovedsikring på 40amp.

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.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







Samsvarserklæring på bad på loft



Samsvarserklæring

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt dekke.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.
Det er ikke mulig å vurdere terrengforholdet under terrassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Det opplyses også at denne boligen er uten kjeller/underetasje og har med det svært begrenset risiko.

TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Bygninger på eiendommen

Bod m/ carport



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel carport med bod.
Boden er kledd med panel.
Uisolerte vegger.
Støpt dekke til grunn.

Det presiseres at boden ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved boden da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom bygget.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bod.
Boden er kledd med panel.
Uisolerte vegger.
Støpt dekke til grunn.

Det presiseres at boden ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved boden da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

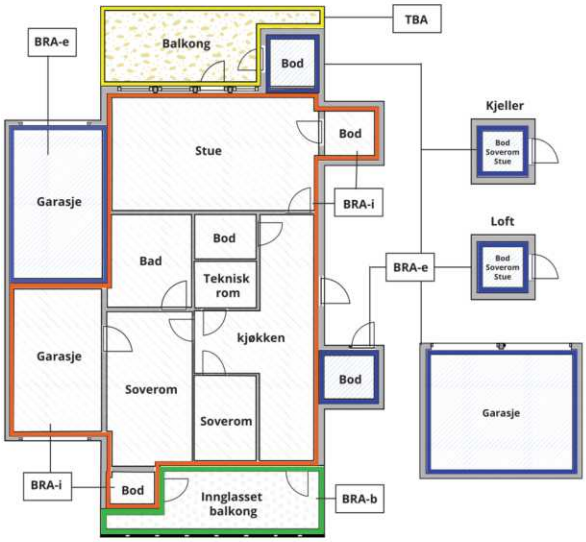
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	42			42	
2. Etasje	71			71	
1. Etasje	71			71	40
SUM	**184**				**40**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, Bad, Hobbyrom		
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bod		
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Loftsarealet har skråtak og derfor er mye av arealet ikke måleverdig. På de opprinnelige tegningene er loftsarealet oppgitt til å være ca 67m2. Dette er ikke etterkontrollert.

På loftet er det også en bod som ikke er måleverdig.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Alle kasser og sjakter er medregnet i arealet etter gjeldene måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 18.04. 2014.
Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av loftet.
Loftet var definert som loftsstue, men er ytterligere innredet til stue, bad, hobbyrom og bod.
Det måleverdige arealet er fortsatt p-rom slik som opprinnelig godkjent.

Tegningene fra rammesøknaden stemmer også med overnevnte.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent på tegningen(e), plasseringer av vinduer dører m.m. er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loft: Romhøyde i stue er ca 2,77m på det høyeste og ca 0,90m på det laveste.
1 etg: Romhøyde i stue er ca 2,46m.

Bod m/ carport

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

Romfordeling

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

Kommentar

Det er kun boden som er måleverdig på dette bygget.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	68	116
Bod m/ carport	0	4
Bod	0	3

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Nicolai Bryde	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	354		0	301.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjønneshagen 41

Hjemmelshaver
Schjetlein Agathe Bryde, Bryde Nicolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet nær Bekkestua og T-banestasjon.
Kort avstand til skoler og barnehage.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende carport med bod i bakkant.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Bygningsstatus: Ferdigattest

Opplysninger gitt av eier:

Oversikt over utførte arbeid

Boligen ble kjøpt med 10 års garanti fra utbygger Skanska. Det har kun vært behov for mindre utbedringer, og de fleste ble gjort i de første årene etter overtakelse. Enkelte ting, som sprekker i parkett ved terrassedør var ifølge Skanska ikke en reklamasjonssak, og har ikke blitt utbedret. Se for øvrig Egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon om utbedringer som har blitt gjort.
Oversikt over utført arbeid som ikke er en del av garantien fra utbygger:
2015
Installert HTH høyskap i kjøkkennisje (snekkermontert). Ordrebekreftelse foreligger om behov.
2016
Bygget nytt soverom, bod og bad i 3. etg. Skanska hadde tilrettelagt med forsterket gulv og rør/avløp, slik at badet kunne etableres uten å byggemeldes. Badet er dokumentert av Harry Martinsen (se eget vedlegg), og samsvarserklæring for elektriske installasjoner er vedlagt.
2018
Bytttet ut markise på yttervegg mot sørvest etter at armene på tidligere markise sluttet å virke (reklamasjonssak). Utført av Consol Norge, modell «Viva Super 7040». Motor, fjernkontroll og automatisk vindføler Eolis 3D Wifi shaker
2019
Byttet ut deler av parketten på stue og kjøkken etter en skade på parketten. Dessverre var eksisterende parkett ute av produksjon, og den nye parketten som ble slisset inn, har en annen lukkemekanisme enn det eksisterende gulvet. Dette har med tiden ført til mellomrom/sprekker i skjøten mellom gammelt og nytt gulv i stuen. På kjøkkenet ble det brukt rester av gammel parkett, og det har derfor ikke kommet noen gliper i skjøtene her. Om sommeren trekker sprekkene seg sammen, men blir større ved kaldt vær.
2021
Byttet ut benkeplater på kjøkkenet og bygget kjøkkenøy, fra HTH og Sigvartsen Steinindustri. Utført av håndverkere. Montert ny koketopp og vask/blandebatteri, også utført av fagfolk.
Byttet ut fuger på badet i 3. etg.
2024
Vasket og oljet fasade på boligen, samt carport og begge utvendige boder. Utført av Pressure Wash. Bør gjentas igjen om ca 10 år.
2025
Sparklet enkelte steder på innervegger og malt noen av veggene. Egeninnsats.
Generelt, maling:
Hovedsoverom ble malt i 2019 (malerfirma)
Vi har hatt malerfirma opp gjennom årene til å male enkeltvegger, men jeg kan ikke huske årstallene (generelt vedlikehold).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 750 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RB2018

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250343

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agathe Bryde Schjetlein	Nicolai Bryde

Gateadresse
Gjønneshagen 41

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1357

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 671400

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250343

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en liten sprekk i en flis i dusjsonen i 2. etg. Fuge på badet i 3. etg trekker seg litt sammen om vinteren, det oppstår en liten glipe mellom veggen og taket (ikke i våtsonen).

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablerte badrom i 3. etg i 2016.

Arbeid utført av: Harry Martinsen AS

Filer

Bad i 3 etg dokumentasjon fra Harry Martinsen AS.pdf

Erklæring elektriske bad i 3 etg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk på enden av plattingen som vender mot carporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter en utbedring på en del av parkettgulvet i 1, etg har det blitt noen sprekker mellom enkelte av parkettbordene som ble satt inn nye. Årsaken til dette er at eksisterende gulv ikke lenger er i produksjon, og et lignende parkettgulv ble lagt på deler av gulvet. Det nye gulvet har en annen festemekanisme enn det eksisterende gulvet, og det har derfor kommet noen gliper/mellomrom i gulvet mellom nytt parkettbord og eksisterende parkettbord. Gulvet fungerer som det skal, men sprekkene er synlige særlig på vinterstid. Det er noen små sprekker i parketten ved begge terrassedører. Disse sprekkene har vært der siden innflyttingsåret og har ikke blitt større med tiden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kommer inn maur i gangen ved inngangsdøren på våren. Etter å ha satt inn maurmiddel har maurene forsvunnet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nilan utførte kontroll av ventilasjonsanlegget i 2021. GK byttet ut pumpe for varmesirkulasjonen i gulvet i 1. etg i 2018 (garantisak). Pumpen ligger under en av gulvflisene i gangen i inngangspartiet (i høyskapet) og flisen er ikke festet for å gi tilgang til pumpen om det skulle være behov for det.

Arbeid utført av: GK og Nilan

Document reference: 7250343

Filer

Erklæring elektriske bad i 3 etg.pdf | Generelt om det elektriske i boligen.pdf | Ventilasjon.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se punkt 11.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaden på huset, carport og utvendige boder ble vasket og oljet (2 strøk) sommeren 2024.

Arbeid utført av: Pressure Wash

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom, bad og bod ble etablert i 3. etg i 2016. Dette var ikke nødvendig å byggemelde.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250343

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert rotter i fellesarealene ved søppelbøttene

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250343

Tilleggskommentar

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny kjøkkenøy, nye benkeplater i kompositt stein, koketopp og vask/blandebatteri. Alt arbeide ble utført av fagfolk. Det er kommet vann fra vasken på vinduskarmen på kjøkkenvinduet som har laget en fuktskade på nedre del av vinduskarmen. Da benkeplatene ble byttet, hang det igjen noen fugerester fra den gamle benkeplaten på veggen. Dette har vi forsøkt å fjerne, men noen fugerester kan trenge gjennom den blå malingen på veggen. Veggen ble malt på nytt i 2025. Parketten under kjøleskapsdøren er misfarget fra kondens fra kjøleskapet. Det mangler en liten sølvtupp på den ene siden av blandebatteriet i dusjen på badet i 2. etg. Dusjen fungerer uten denne sølvtuppen. Det mangler en krok i skyvedøren i gangen i 1. etg. Skyvedøren er mulig å bruke uten denne kroken, men krever litt "lirking" for å dra ut døren. Lyset i viften over koketopp fungerer ikke. Skanska har laget et sluk ved carporten for å lede bort vann ved mye nedbør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250343

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agathe Bryde Schjetlein	2ab8e0ff8662fca5b5d39 98b27729e979b92a57e	01.08.2025 14:37:05 UTC	Signer authenticated by One time code

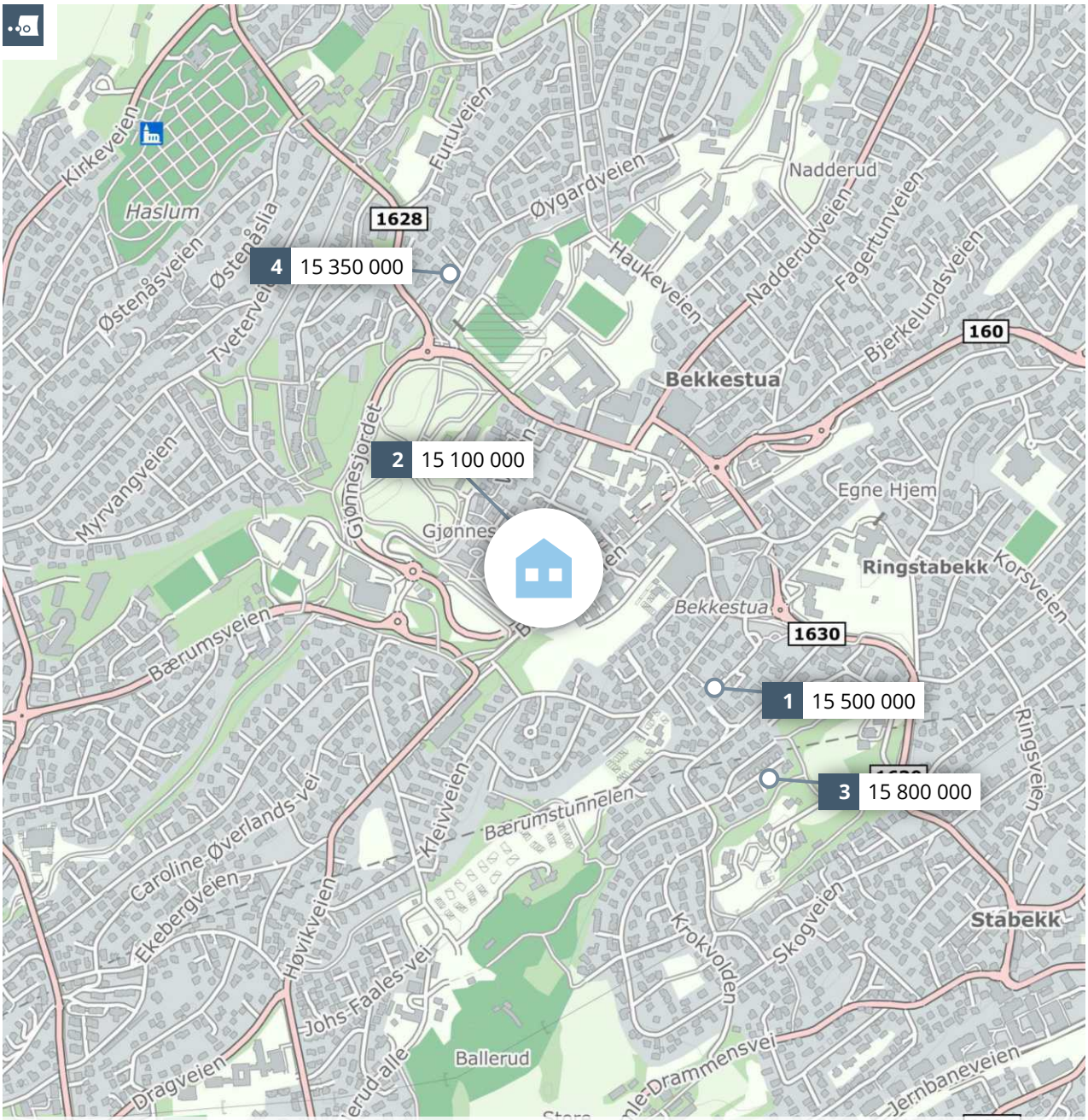
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolai Bryde	aa16aa60c34d661861039 dedb9a49f0b426c4bfa	01.08.2025 14:48:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250343

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

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

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



Meglers verdivurdering

GJØNNESHAGEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjønneshagen 41, 1357 BEKKESTUA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 18 BNR 354 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 02

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	81 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	7 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					302 m²	
Byggeår					2014	

Fellesutgifter	1 067
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3
Parkering	

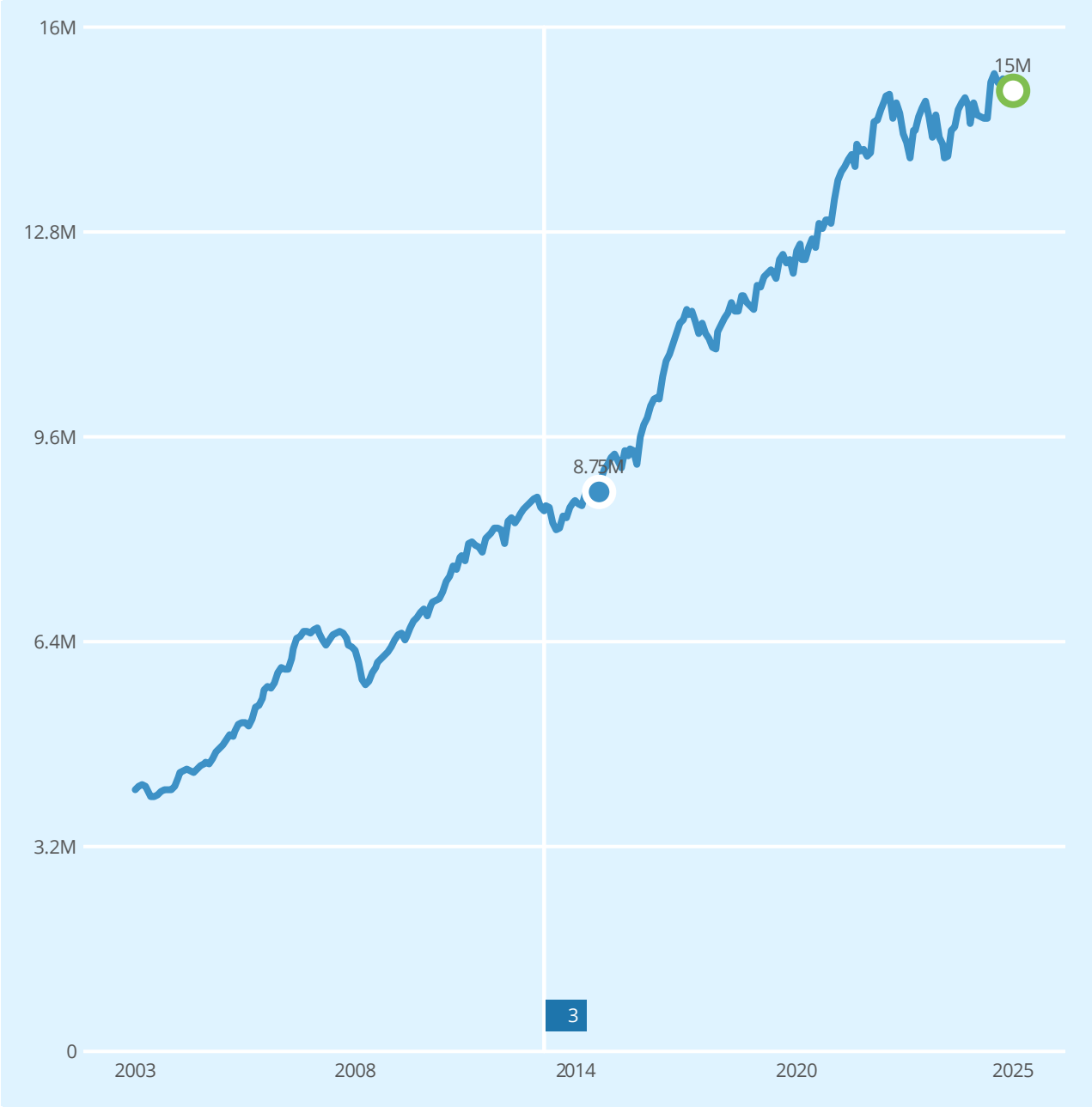
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skansenveien 11				30.06.2025	15 900 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**93 373**
	166 m²	2007	2 185 m²	4 sov						
2	Gjønneshagen 55				08.09.2023	15 200 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**83 889**
	180 m²	2014	302 m²	4 sov						
3	Skallumjordet 13				26.03.2024	16 900 000	**15 800 000**	-	15 800 000	**88 764**
	178 m²	2018	515 m²	3 sov						
4	Øygardveien 4 A				28.10.2024	15 900 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**83 880**
	183 m²	2019	1 279 m²	4 sov						

Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet i rolige omgivelser. Boligen er åpent og fint plassert med gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Et svært barnevennlig boligfelt med fine fellesarealer, godt bomiljø og gangavstand til skoler, barnehager og fritidstilbud. T-bane og buss rett ved. Det er kun 2 min å gå til Bekkestua sentrum med et butikker, spisesteder, kafeer m.m. Området grenser til Gjønnesparken med hyggelige turstier, lekeplass etc. Eiendommens beliggenhet gir en fin kombinasjon av et rolig og barnevennlig boligstrøk, samtidig som det er svært sentralt og med nærhet til det meste.

- En lys og meget tiltalende tomannsbolig i tre etasjer.
- Bygget i 2014 - med god standard og moderne løsninger.
- Praktisk og arealeffektiv planløsning som er godt tilpasset en familie.
- 4 soverom i samme etasje, 2 stuer, 2 bad og godt med lagringsplass.
- Nydelig uteområde med solrike terrasser og en pent opparbeidet hage.
- Carport og biloppstillingsplass + 2 uteboder.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.12.2014		19.12.2014	-	8 750 000	-	8 750 000

Tomannsboliger til salgs i 1357 BEKKESTUA nå

5
tomannsboliger til salgs

14.5M
14.1M
13 552 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Tomannsboliger solgt i 1357 BEKKESTUA siste 12 mnd

16
tomannsboliger solgt

14.3M
13.9M
13.5M
13 184 000 Prisantydning i snitt
12 866 000 Salgspris i snitt
12.3M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 522 Gjønneshagen 41 Totalpris 15 000 000

68 899 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

64 292 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Martin Skappel
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: martin.skappel@privatmegleren.no

Deres ref.: gjønneshagen 41 (7250343) . Vår ref.: 7528-1-11 Dato: 08.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gjønnes Huseierforening
Organisasjonsnr:	915385230
Seksjonseier:	Bryde, Nicolai
Medeier:	Schjetlein, Agathe Bryde
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Gjønneshagen 41, 1357 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	354
Gnr.	18
Bnr.	354

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har ikke husordensregler. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av eiendom

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 3 200,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Taran Enger-Mår, e-post: gjonnes-huseierforening@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
GJØNNES HUSEIERFORENING
Sist endret på årsmøtet april 2022

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Gjønnes Huseierforening, heretter" Foreningen".

Alle Medlemmene i Foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstanden mv.

§ 2
Formål

Formålet med Foreningen er å ivareta og fremme Medlemmenes felles interesser knyttet til området def inert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglige drift av felles areal/eiendom. Videre vil Foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

§ 3
Foreningens geografiske område

Velforeningens område er definert slik:

Eiendommen gnr. 18, bnr. 390, i Bærum kommune, heretter "Felleseiendommen" består av fellesareal, og ligger i realsameie mellom henholdsvis 50 boligeiendommer heretter "Boligeiendommene" på området Gjønnes.

Felleseiendommen består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer

Veien i mellom Boligeiendommene og blokkbebyggelsen på naboeiendommen(e) gnr. 18, bnr. 336, er fradelt som en egen eiendom med gnr. 18, bnr. 389, og ligger i et tingsrettslig sameie mellom foreningen og naboeiendommen (e). Foreningen og naboeiendommen(e) skal stå for drift og vedlikehold av denne veien sammen og dekke kostnadene med en lik andel. Denne forpliktelsen vil bli tinglyst på Felleseiendommen og naboeiendommen(e).

Kart som viser Felleseiendommen, Boligeiendommene og felles adkomstvei med naboeiendommen er inntatt som vedlegg 1.

§ 4
Fysisk bruk av Felleseiendommen mv.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Gjesteparkering;

3 gjesteparkeringsplasser vil bli etablert på felleseiendommen. I tillegg vil det bli tinglyst rett til 5 gjesteparkeringsplasser på felt 3, der det planlegges leilighetsbebyggelse. Inntil disse er permanent etablert, vil det tilrettelegges midlertidige gjesteparkeringsplasser.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 6
Medlemskap

Foreningens 50 medlemmer ("Medlemmene") består av eierne av Boligeiendommene Gnr. 18, bnr. 339 t.o.m. 388. Dersom det er flere eiere av én boligeiendom, regnes eierne samlet som ett medlem.

Det pliktige medlemskapet i Foreningen følger av tinglyst erklæring på boligeiendommene.

Ethvert salg eller bortleie av en av Boligeiendommene skal meldes skriftlig til Foreningens forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Medlemmet plikter å informere ny eier om plikten til å være medlem i Foreningen, samt å gi de nødvendige opplysninger til Foreningens forretningsfører

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmets ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har også møte- og talerett. Et medlem kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle Medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Medlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av Medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

Hvert av Medlemmene har en stemme. Ved avstemninger regnes f lertallet etter avgitte stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som f lertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.: Vedtekter Gjønnes Huseierforening Side 4 av 7 a) endring av vedtektene b) omgjøring av Felleseiendommen, herunder bruksendring, oppføring av bebyggelse, endret bruksfordeling eller endring av Felleseiendommens grenser c) rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Medlemmene det gjelder: a) at enkelte av Medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår f lest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig f lertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være en av Medlemmene eller tilhøre deres husstand.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret tref fe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig f lertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak tref fes med alminnelig f lertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.
Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Styret representerer Medlemmene.

I saker som gjelder Medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Medlemmene på samme måte som i styret.

§ 13
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for Felleseiendommen.

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning

skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 15

Overgangsregler frem til samtlige boliger på Trinn 1 og Trinn 2 er ferdigstilt

Skanska Bolig AS ferdigstiller Felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv.

Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

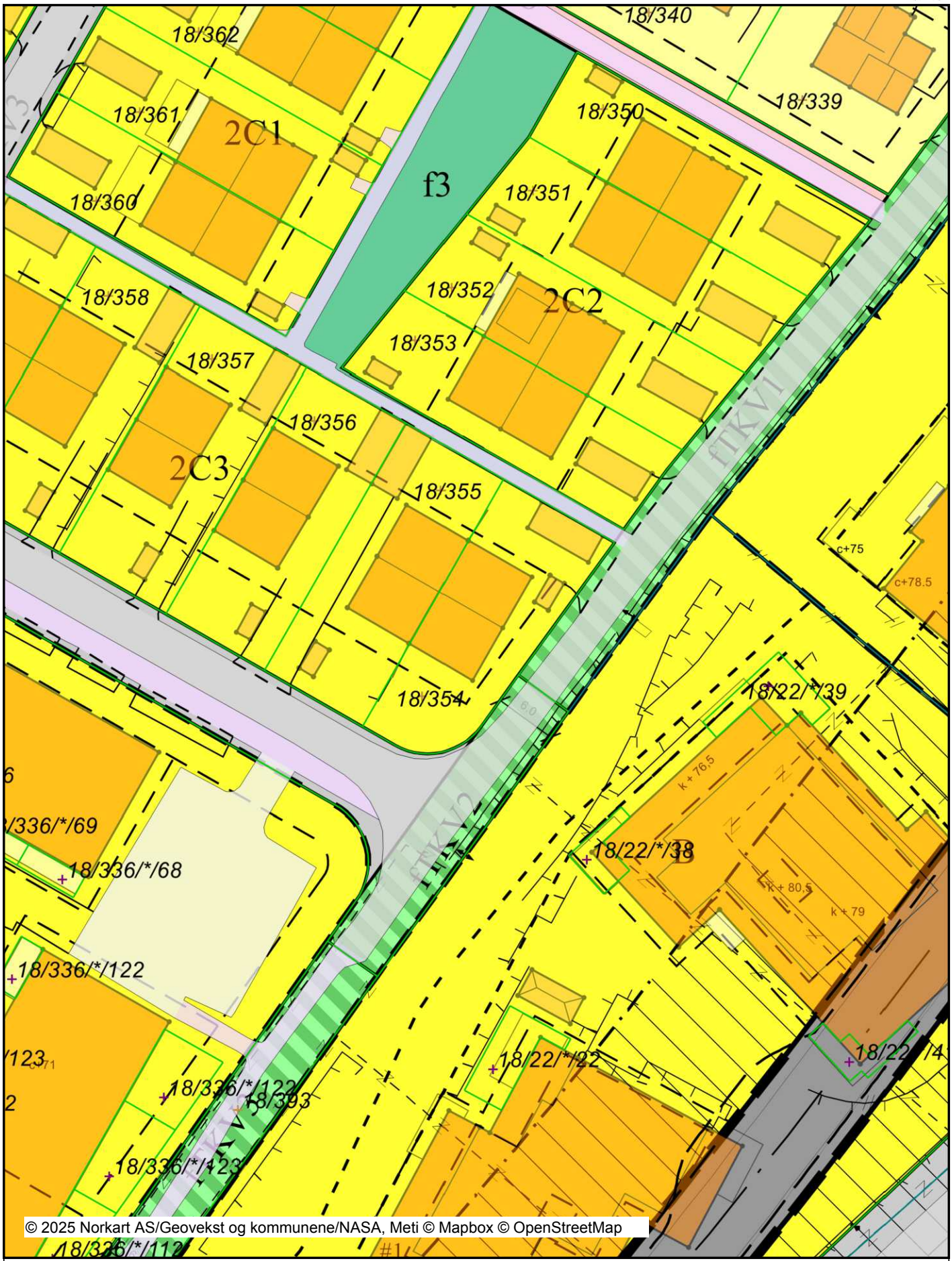
Skanska Bolig AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til de øvrige Medlemmenes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre. Videre må Skanska Bolig AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av kjøreveier som de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på Trinn 1 og Trinn 2 er overtatt og foreningen er opprettet/fellesarealer er overlevert

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.08.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



Planopplysninger

Utskriftsdato: 05.08.2025

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	354	Festenr.		Seksjonsnr.	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 301 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012006)
Navn	GJØNNES GÅRD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10020/2012006.pdf
Delarealer	**Delareal** 301 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** 2C3

Spor Arkitekter AS
v/Amund Vik
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/117179 - 18/204589/FRA	20.09.2018

Adresse - Tiltak:	Gjønneshagen 41 - 43 - 45 - tomannsboliger T05-07
Gnr/Bnr:	18/354
Tiltakshaver:	SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Opprinnelig saksnummer: 13/2398.

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 07 FA datert 29.11.2017 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Gjønneshagen 41

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 110 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	12 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Oslo International School 90 elever	7 min 0.6 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.4 km
Gjønnes Linje 230	6 min 0.5 km
Høvik stasjon Linje L1	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 15.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

OIS kindergarden (3-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år... 156 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Meglergården	7 min
Coop Prix Bekkestua	7 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

Bekkestua Senter	8 min
Vitusapotek Bekkestua	6 min
Bekkestua Vinmonopol	8 min

SPORT

Gjønnes idrettsanlegg	7 min
Nadderud idrettspark	9 min
SATS Bekkestua Stasjon	9 min
GYM Bekkestua	9 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

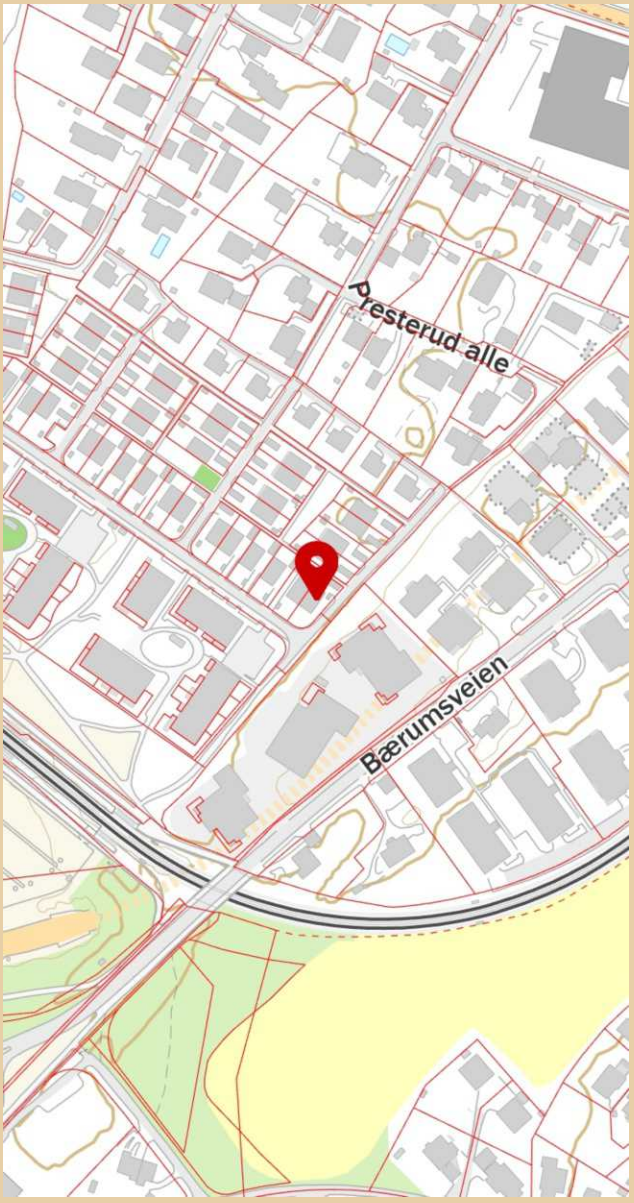
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

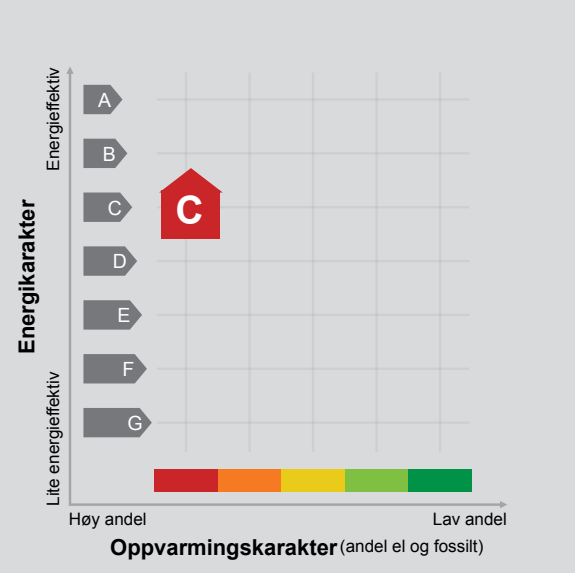
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjønneshagen 41
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	354
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300372731
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153129
Dato	10.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

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.
