



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HILTONÅSEN 26

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

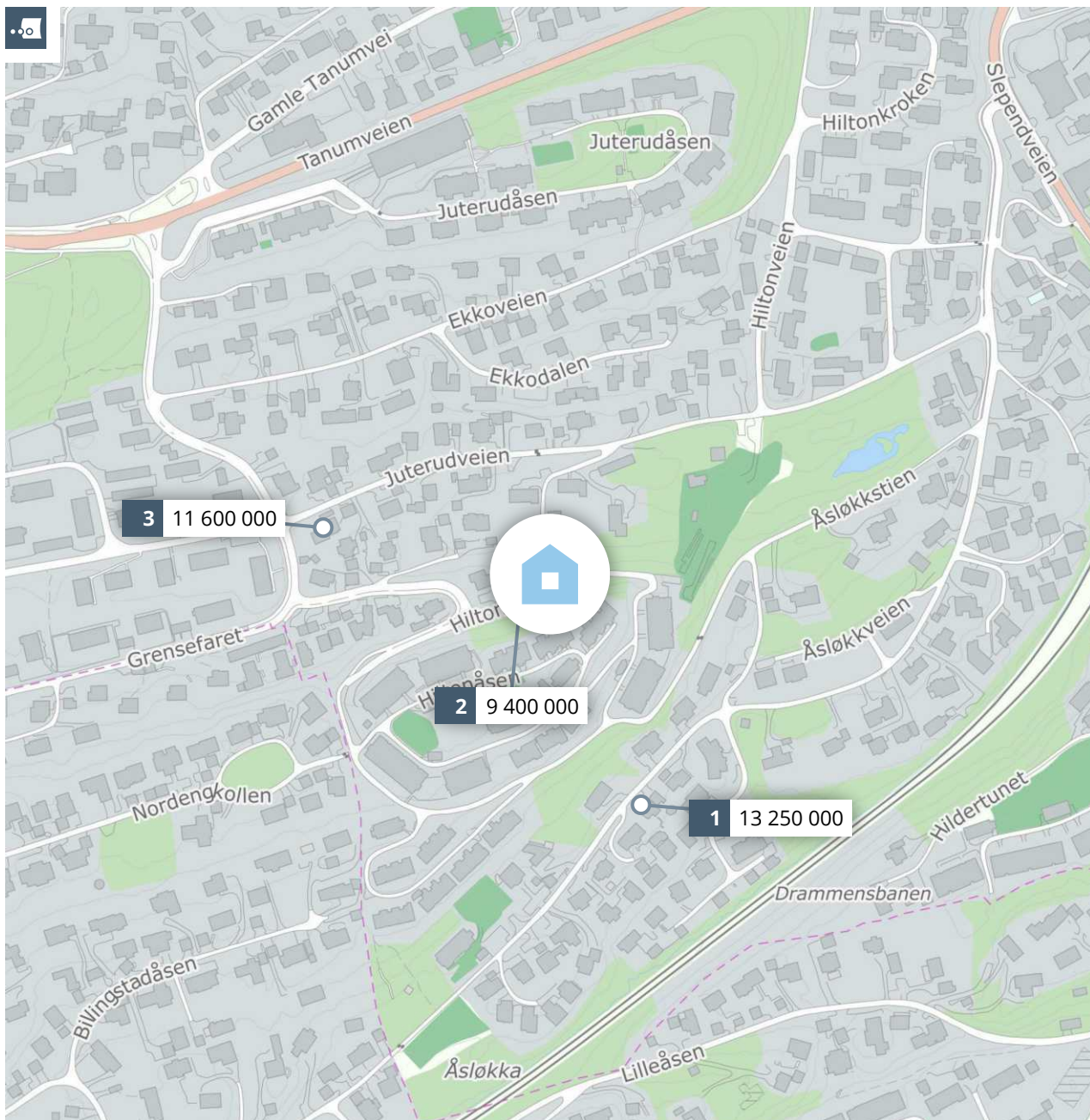
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **HILTONÅSEN 26**

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.11.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Fredrik Morris Michaelsen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 54 BNR 257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependsen-Tanum 13

Verdivurdert til

12 000 000

- **12 000 000** **44 944**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	267 m ²	22 m ²	- m ²	18 m ²	- m ²	4 m ²	Fellesutgifter	-
Tomt						943 m ²	Formue	-
Byggeår						2000	Soverom	4
							Etasjer	3

P Parkering 🔥 Peis 🏠 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsløkkveien 36 A 215 m ² 1986 723 m ² 4 sov	07.11.2024	13 990 000	13 250 000	0	13 250 000	61 628
2 Hiltonåsen 24 169 m ² 1990 439 m ² 4 sov	30.08.2024	9 650 000	9 400 000	0	9 400 000	55 621
3 Juterudveien 28 225 m ² 1969 959 m ² 4 sov	05.01.2024	12 000 000	11 600 000	0	11 600 000	51 556

Unik og sjarmerende enebolig fra år 2000 med separat hybelleilighet. Frodig hage. Garasje med carport og innredet u.etg.

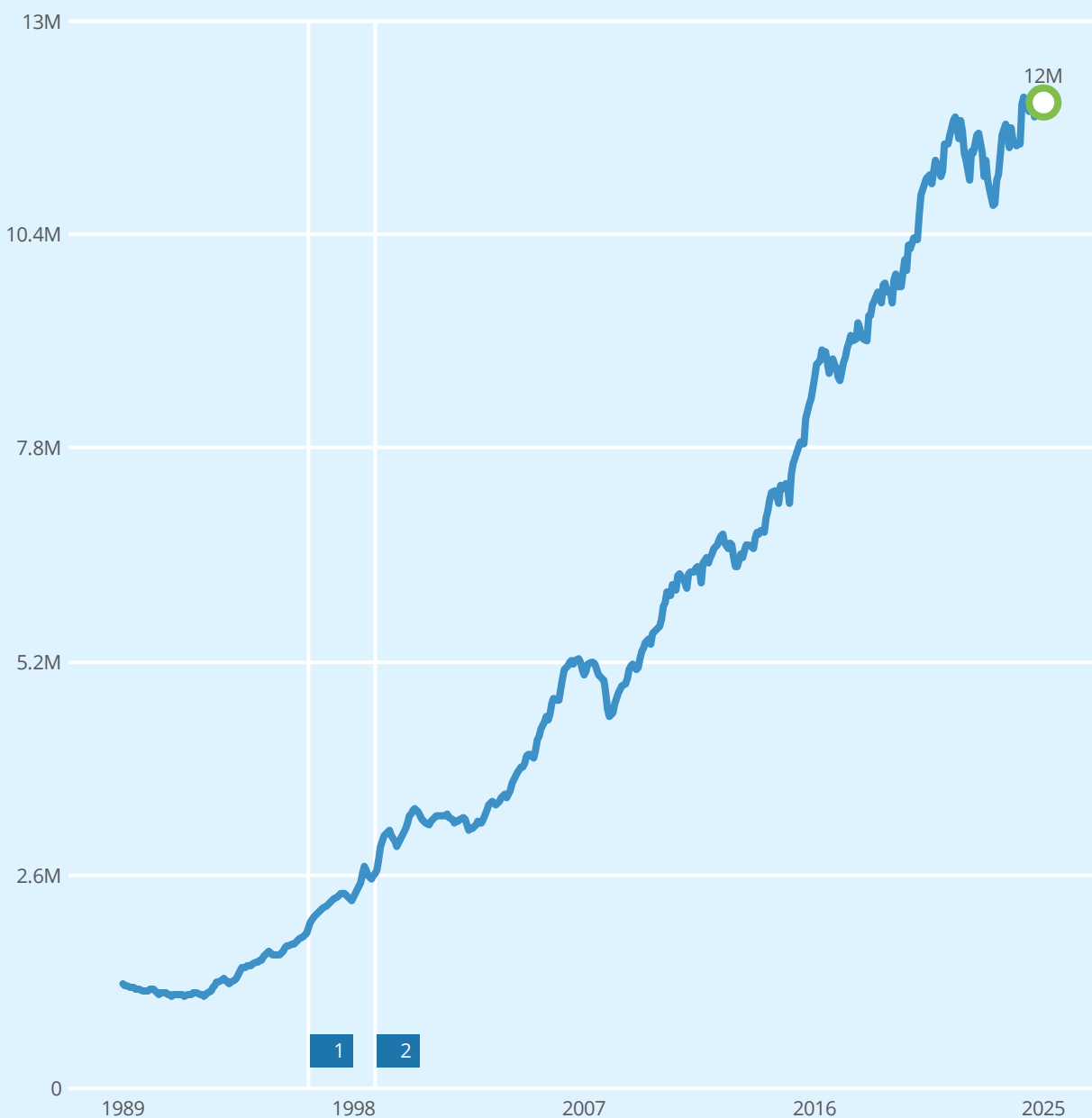
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.10.1990		09.10.1990	-	203 800	-	203 800	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.



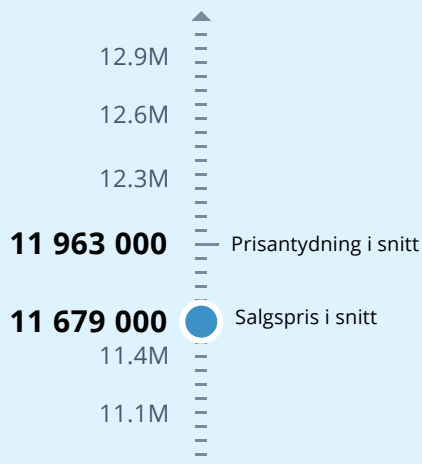
Eneboliger til salgs i 1341 SLEPENDEN nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

116
dager

Eneboliger solgt i 1341 SLEPENDEN siste 6 mnd

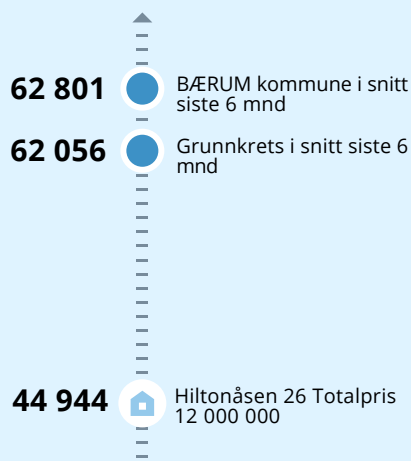


Solgt i snitt
i løpet av

96
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN

 BÆRUM kommune

 gnr. 54, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20692-1801

Referansenummer: US5146

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Slyngstad Fredriksen

Vår ref: Roar Slyngstad
Fredriksen



TEK :NORGE

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Roar Slyngstad Fredriksen

Uavhengig Takstingeniør

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/hybel over 3 etasjer fra 2000. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:

Underetasje: Hobbyrom, vaskerom, 2 boder, entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og soverom.

1. etasje: Hall m/trapp, bad, soverom, stue m/spiseplass og kjøkken m/spiseplass.

2. etasje: Loftstue m/trapp, 2 soverom, bod, kott og bad.

Frittliggende garasje m/innredet underetasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit ivaretatt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Denne boligen fra 2000 har hovedsakelig originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører at flere bygningsdeler har kommet langt i vedlikeholdsintervallet og at oppgraderinger må forventes.

Det nevnes spesielt:

-Underetasjen i garasje er innredet uten byggemelding, garasjens plassering tilsier at det ikke vil være realistisk å få dette godkjent og tilbakeføring til tiltenkt bruk må forventes.

-Boligens våtrom har passert forventet brukstid og det er observert avvik i utførelse på alle badene.

-Snøfangere mangler på taket, dette kan medføre fare for personskaade ved plutselig snøras fra taket.

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

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter/grunnmur i betongelementer.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslagsløsninger i lakkert metall, bly og plastrukket stål.

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår. Et vindue med blyglass

To-fløyet ytterdør i tre med glassfelt.
Dør med glassfelt til hybel.

Vesestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 13 m² med utgang/adkomst fra stue.

Nordvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 5 m² med utgang/adkomst fra loftstue.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner fra 1. etasje til underetasje. 2-trinns trapp til inngang til hybel i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med: Laminat, belegg, fliser og heltregulv.

Overflater vegger med: Panel, malte plater, fliser og tapet/strie.

Overflater tak med: Malte plater og panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Elementpipe fra byggår. Feieluke i kjelleren.

Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall.

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng. Veggene er i betongelementer, foret ut med lekter, isolasjon, dampspærre og panel/plater.

Innerdører bestående av 4-speils tredører og to-fløyet dør med glass.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg.

Sluk i plast. Belegg klemmt i sluket.

Vaskerommet er innredet med hyllesystem. opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, underskap og varmtvannstanker.

Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje:

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger med fliser og malt strie. Tak med glatte malte flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket eller annet sted på badet.

Rommet har servant med underskap, toalett, dusjvegg m/dør og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger med fliser og tapet. Tak med panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Bad 2. etasje:

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i for av ferdigattest.

Vegger med fliser og panel. Tak med panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

Badet er innredet med badekar, servant med underskap og toalett.

Ventilering av rommet ved spalteventil på vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i tre og med fliser. Nedfelt kum av kompositt med blandedbatteri.

Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert på kjøkkenet.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel:

Kjøkkeninnredning fra byggr med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum i stål med blandedbatteri.

Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser og komfyr er plassert i nisjer i innredningen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på vaskerommet.

Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerom.

Hovedstamme for avløp i plast. Staking utvendig i kum og via sluk/toaletter.

Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer.

Mekanisk avtrekk på 1 våtrom og 1 kjøkken.

Luft til luft varmpumpe fra 2021.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater, panelovner, ildsted i stuen og luft til luft varmpumpe.

Det er 2 varmtvannstanker.

120 liter og 200 liter. Produsert i 1998. Plassert på vaskerom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 3 strømskap i boligen og 1 i garasjen.

Hovedskap er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler i skapet.

Skap under hovedskap er fordeling til garasje + strømmåler for garasje.

Eget fordelingstavle for hybel.

Det er montert røykvarslere i alle etasjer i hoveddel. Det er ikke slukningsutstyr.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Fundamenter/grunnmur i betongelementer.

Forstøttingsmurer i læøst stablet naturstein.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og beplantning.

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

Det ligger en kum på tomten, dette er tilknytningspunkt for vann og avløp. Kun til opplysning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje: I hoveddelen er det et vaskerom. På byggemeldte tegninger er dette en bod- Endret bruk.

1. etasje: Terrassen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Badet er tegnet som toalettrom uten dusj.

2. etasje: Uendret.

Garasje

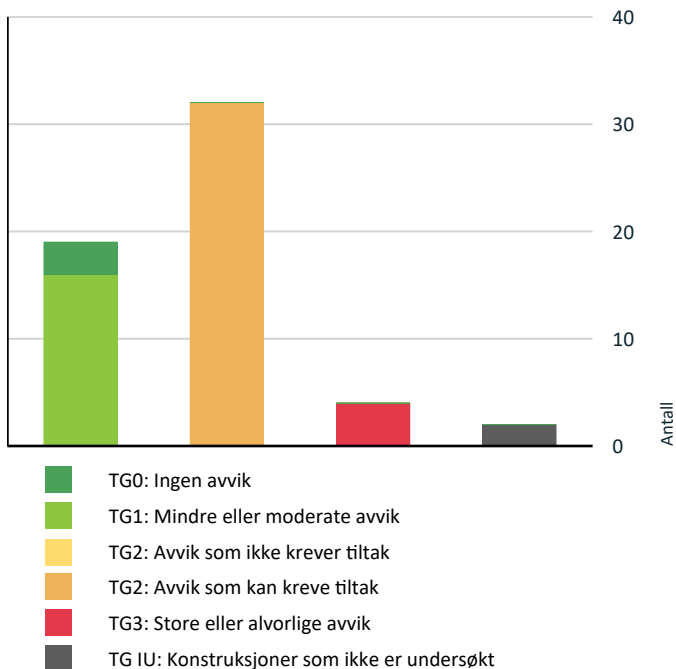
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasjen i garasjen er tegnet som bod. På befaringen er underetasjen innredet med oppholdsrom, kjøkken og bad.

Platting utenfor underetasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. (Garasjens plassering tilsier at det vil være vanskelig å få omsøkt/bruksendret underetasjen.)

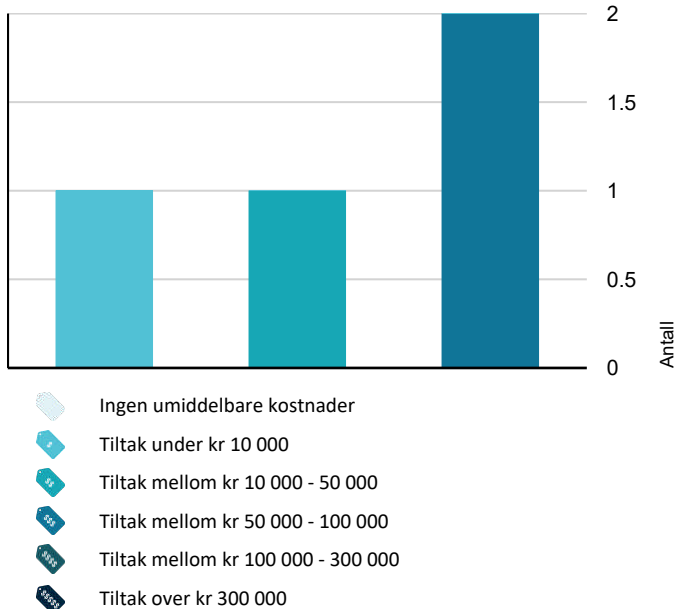
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2000

Kommentar

Ferdigattest fra 2000.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, takket med takstein.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden med de begrensninger dette innebærer. Det bemerkes at kun en side av taket er godt synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.

Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.

Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taktekke fra byggeår.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslagløsninger i lakkert metall, bly og plastrukket stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er flere steder avsluttet med vippeutkast ved husvegg og terreng har ikke fall som fører ikke vannet vekk.

Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

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

Nedløp som er avsluttet med vippeutkast bør legges i rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



vippeutkast ved husvegg.



Ingen snøfangere på tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig musesperre i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Hjørnekasser bør kontrolleres og musesperre monteres dersom det mangler.



Kledning ikke luftet.



ingen synlig musesperre i hjørnekasser.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

saltak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår. Et vindue med blyglass

TG 2 Dører

To-fløyet ytterdør i tre med glassfelt.
Dør med glassfelt til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

To-fløyet dør lukker ujevnt og trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Dør lukker ukjevnt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 13 m² med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

Det er montert terrassevarmer, belysning og skjermvegger i tilknytning til terrassen. Utedel for varmepumpe er plassert på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverk 90 cm.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nordvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 5 m² med utgang/adkomst fra loftstue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde. Ukjent tetteløsning ført til renne utover kant.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Normal brukstid ca 25 år legges til grunn for vurdering av tettesjikt

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjoner fra 1. etasje til underetasje.

Det bemerkes: det er større åpninger i rekkverk enn anbefalt, trappen følger terreng og dette utgjør derfor ikke fare for skade.

2-trinns trapp til inngang til hybel i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, belegg, fliser og heltregulv.

Overflater vegger med: Panel, malte plater, fliser og tapet/strie.

Overflater tak med: Malte plater og panel.

Høyde mellom gulv og tak i hybel er 2,34 meter, stue er 2,34 meter, 2. etasje med varierende høyder som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert flere flater med ufagmessig malerarbeid.

Det er observert at tapet krøller seg i hjørner.

Fliser i hall med trapp har riss i fuger som følge av svakt underlag.

Det er knirk i flere gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes.

Tilstandsrapport



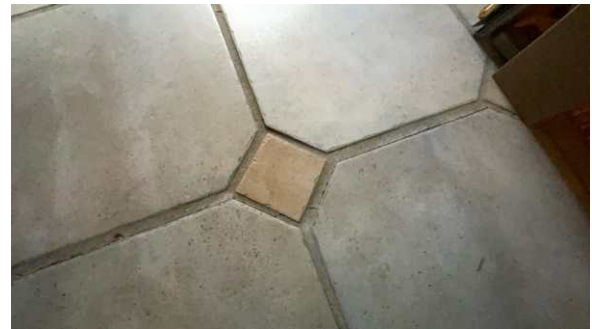
Ufagmessig malerarbeid.



Ufagmessig malerarbeid.



Tapet krøller seg i hjørner.



Løse fliser i hall m/trapp

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Rom som er målt:

Kjeller: Stue/kjøkken og soverom.

1. etasje: Stue og kjøkken.

2. etasje: 1 soverom og loftstue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik ca 35 i stue i hybel. Ca 30 på soverom i hybel. Ca 20 mm i loftstue, ca 20 mm på 2 meter i stuen

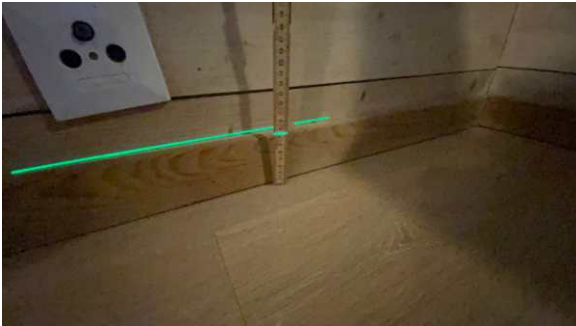
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnader er knyttet til kartlegging av skjevheter og årsaken til dette, det må forventes vesentlig ytterligere kostnader dersom oppretting skal utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utgangshøyde på laser er 40 mm

TG 2 Radon

Eier opplyser at det har vært foretatt radonmåling uten at det ble påvist grenseverdier som krever tiltak.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Det er krav til radonmåling i utleieboliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling må utføres eller målerapport fremskaffes.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggår. Feieluke i kjelleren.

Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng. Veggene er i betongelementer, foret ut med lekter, isolasjon, dampsperre og pane/plater. Det ble foretatt 73 mm hulltaking i vegg mot terreng. Fuktsøk med pigger i bunnsvill viser 13%, dette ansees som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det observert dampsperre på innvendig side, dette avviker fra anbefalt konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak

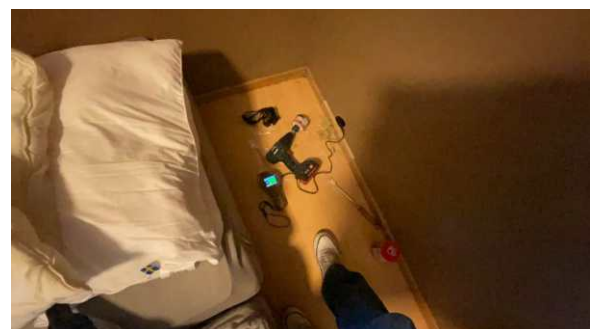
- Tiltak:

Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.

Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Konstruksjonen bør holdes under observasjon med tanke på fuktutvikling.



Dampsperre på varmside.



Fuktsøk med pigger i bunnsvill i hybel.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Lukket trapp i behandlet tre.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av 4-speils tredører og to-fløyet dør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Eksempel på dør med justeringsbehov.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Belegg klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsone ved vask eller vaskemaskin.

Normal brukstid for vinylbelegg er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Ved oppgradering av rommet må tettesjikt etableres i alle våtesoner. Vær klar over at manglende tettesjikt i våtesoner medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer/skader.



Sluk.



Ingen tettesjikt på vegger i våtesoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med hyllesystem. opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, underskap og varmtvannstanker.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

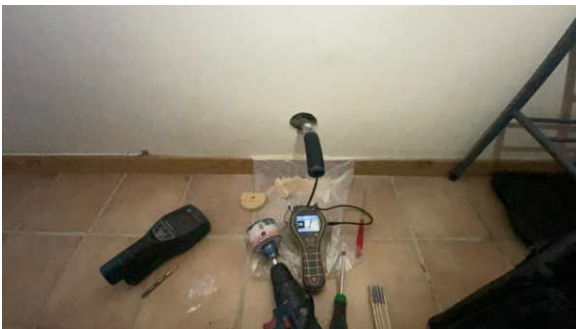
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i bunnsvill mot vaskerommet fra hybel.



Fuktsøk i bunnsvill mot vaskerommet. Målinger viser under 7%

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt strie. Tak med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningsen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er riss i enkelte veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Riss er kosmetiske uten behov for tiltak.



Riss i flis.



Riss i fliser.



Dør i våtsone.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulv i dusjen ligger høyere enn gulv forøvrig og det er derfor motfall til sluket. Ved lekkasjer vil vann renne ut av rommet før det når sluket. Det er observert sprukkede fliser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

TG 3 og kostnader er knyttet til å utbedre fall og legge nye fliser på gulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gulv i dusjen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket eller annet sted på badet. (Eier opplyser at dusjsonen er lagt med Litexplater beregnet for våtrom og smurt i overganger.)

Vurdering av avvik:

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

Eier har opplyst at det tidligere har vært vannskade i dusjen og at konstruksjoner i dusjen måtte skiftes. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan overgang med tettesjikt/fliser/malte flater er løst. Eier opplyser at det ble brukt godkjente våtromsplater (Litex Og tettebånd.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observasjoner på befaringen tilsier at det må forventes at tettesjiktet er mangelfullt og kabinett bør monteres. Vær likevel klar over at selv med kabinett er risikoen for lekkasjer/skader forhøyet.



Sluk, ikke synlig tettesjikt.



Overgangsløsningen er ukjent.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med underskap, toalett, dusjvegg m/dør og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved funksjonstest av avtrekket er det ingen/lte funksjon i avtrekket, kun lyd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Lite/ingen trekk.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 13,3%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dampsperre/plast i vegg mot våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert dampsperre (plast) i vegg mot våtrom som vanligvis også har dampnett våtromsmembran. Dette skaper et "dobbel dampsperre"-problem som kan fange fuktighet mellom de to sjiktene og føre til fuktskade.

Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon. Ved rehabilitering av våtrommet anbefales det å fjerne dampsperreren før oppbygging av nytt våtrom.



Dampsperre i vegg.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusj. Målinger viser 13,3%

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tapet. Tak med panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er usikkert om tapet i våtsone er godkjent våtromstapet, overgang mot fliser er lagt med silikon som ikke er godkjent som tettemiddel i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utskifting av overflate i dusjen.



Tapet i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

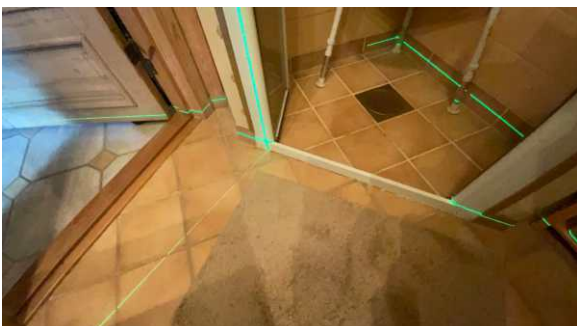
Fallet/nivåforskjellen tilfredsstillende ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres avrenning til sluk fra hele gulvet.



Lasermåling og tett bunlist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Naturlig ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra gang m/trapp.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i bunnsvill mot badet fra gangm/trapp.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i for av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panel. Tak med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel i tilknytting til våtsoner ved vasken og ved badekar. Materialer i tilknytting til våtsoner skal utføres med fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Uegnede materialer i tilknytting til våtzone.



Uegnede materialer i tilknytting til våtzone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt uten fall mot sluket og det er ingen avgrensing i tettesjikt ved terskel. Ved lekkasjer kan vann renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres avgrensing i tettesjikt ved terskel. Vær klar over at selv om dette utføres er det avvik i fallforhold.

Tilstandsrapport



Gulv uten fall, ingen avgrensing ved terskel.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettesjikt på alle badets våtsoner på vegger.

Skrue i sluket er ikke skrudd ordentlig, dette er feilmontering av klemring og øker risiko for lekkasjer.

Ved fuksjonstest stiger vann raskt i sluket, dette tyder på at avløp for sluket er fortettet.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Det er krav til tettesjikt i alle badets våtsoner, uten tettesjikt i våtsoner er det forhøyet risiko for lekkasjer/skader. Det bør etableres tettesjikt på alle badets våte soner.

Ved feilmontering av klemring øker risiko for lekkasjer i sluket. Bør undersøkes nærmere og utbedres.

Sluk/avløpsrør må renses for god utrenning av vann.

Tilstandsrapport



Sluk.



Ikke tettesjikt i våtsone.



vann stiger rask i sluk. Skruer ikke skrudd ned.

2.ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med badekar, servant med underskap og toalett.

2.ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Ventilering av rommet ved spalteventil på vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Spalteventil på vindu.

2.ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Målingen er utført i bunnsvill mot badekar fra soverom.



Fuktsøk med pigger i bunnsvill mot våtrom. Måling viser under 7%

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra bygg med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum i stål med blandebatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser og komfyr er plassert i nisjer i innredningen.

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i tre og med fliser. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på vaskerommet. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



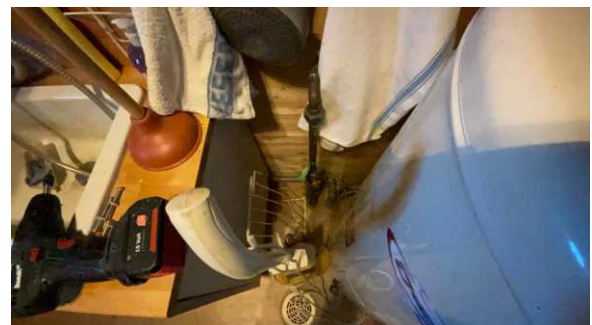
vannrør mangler endettemuffer.



Vannfordeling varmtvann.



vsnfordelig kaldtvann



Hivedinntak for vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Staking utvendig i kum og via sluk/toaletter.
Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer.
Mekanisk avtrekk på 1 våtrom og 1 kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker.
120 liter og 200 liter. Produsert i 1998. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 3 strømskap i boligen og 1 i garasjen.

Hovedskap er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler i skapet.

Skap under hovedskap er fordeling til garasje + strømmåler for garasje.

Eget fordelingstavle for hybel.

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.

1998 Sist oppgraderi i 2012. Frakobling av kurs + noe feilsøk.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på arbeider i 2012 er fremvist.

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?

Nei

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring fra oppføring av anlegget og det har ikke vært ført tilsyn med anlegget de siste 10 år. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



Strømskap hybel.



Hovedskap



Fordeling under hovedskap.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert røykvarslere i alle etasjer i hoveddel. Det er ikke slukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja I hybel er det eldre brannslange, ingen slukningsutstyr forøvrig.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke røykvarsler i hybel.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:

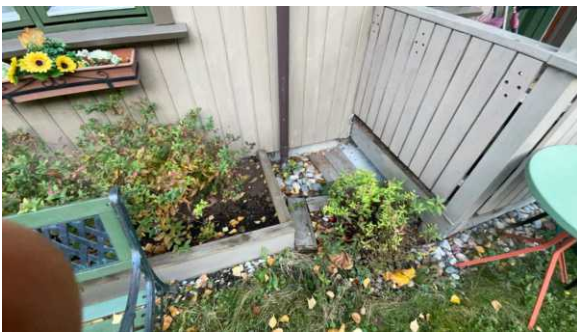
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke observert tegn til at det er montert grunnmursplast under terreng.

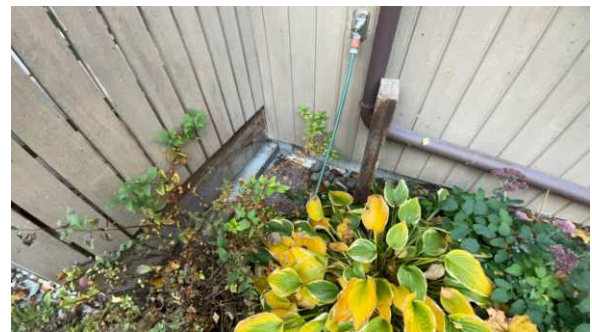
Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør foretas undersøkelser med hensyn til grunnmursplast og eventuelt tetthetskvalitet på betongelementer. Ved fremtidig redrenering bør grunnmursplast etableres.



Ingen grunnmursplast.



Ingen grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er platisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er observert utildekket platisolasjon på deler av grunnmuren og under såle, dette avviker fra forskriftskrav. Fuge mellom elementer har mistet elastitet og sprekker flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platisolasjon har høy utvikling/gasser ved brann. Isolasjon må beskyttes/tilbakefylles med brannhemmende materialet. Elementer bør fuges på nytt.

Tilstandsrapport



Utildekket plasisolas



Fuge sprekker opp.



Utildekket plastisolasjon

Forstøttingsmurer

Forstøttingsmurer i læøst stablet naturstein.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav til avstand mellom rekkverk er maksimalt 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.



Åpninger i rekkverk er mer enn 10 cm.

Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og beplantning.

Vurdering av avvik:

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

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)
Det er etablert blomsterbed direkt mot husvegg, dette binder vann og øker fuktrykk mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terreng bør justeres i henhold til anbefalinger i byggforsk.



Blomsterbed.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Normal brukstid 50 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre tomteforhold

Det ligger en kum på tomten, dette er tilknytningspunkt for vann og avløp. Kun til opplysning.



Kum.



Kum innvendig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra byggeår. Det er carport i tilknytting til garasjen.

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Grunnmur i betongelementer. Yttervegger forøvrig i trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Kjeller i garasjen er innredet som egen boenhet.

Det er montert elektrisk leddport, strøm og belysning i garasjen.

Det bemerkes:

Underetasjen er innredet uten søknad/byggemelding og tilbakestilling til bod må forventes.

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

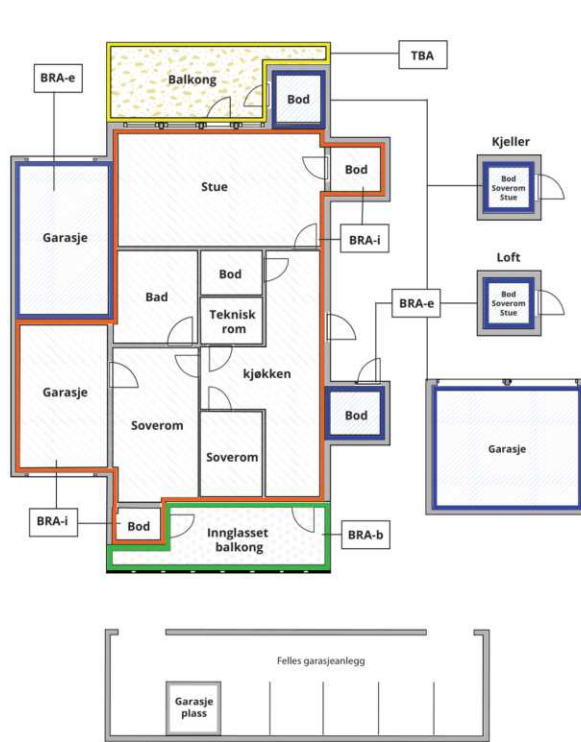
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	79			79			79
1.Etasje	88			88	13		88
2.Etasje	66			66	5	4	70
SUM	233				18	4	237
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hobbyrom, vaskerom, bod, entré, stue/kjøkken, bad, bod 2, soverom		
1.Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, stue m/spiseplass, kjøkken m/spiseplass		
2.Etasje	Loftstue m/trapp, soverom, bod, kott, bad, soverom 2		

Kommentar

I rom uten måleverdig areal måles ikke ALH areal. I rom hvor deler av arealet er måleverdig oppgis ALH areal for resten av rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: I hoveddelen er det et vaskerom. På byggemeldte tegninger er dette en bod- Endret bruk.

1. etasje: Terrassen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Badet er tegnet som toalettrom uten dusj.

2. etasje: Uendret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleidel. Ved hulltaning fra hybel er ikke delevegg mot hoveddel bygget som brannvegg.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
Kjeller	34			34	14
SUM	34	22			14
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Underetasjen i garasjen er medtatt som BRA-i, da denne inneholder alle bofunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen i garasjen er tegnet som bod. På befaringen er underetasjen innredet med oppholdsrom, kjøkken og bad. Platting utenfor underetasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. (Garasjens plassering tilsier at det vil være vanskelig å få omsøkt/bruksendret underetasjen.)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	16
Garasje	34	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Marit Opsahl Grefberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	54	257		0	943.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hiltonåsen 26

Hjemmelshaver

Grefberg Marit Opsahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på slependen. Kort avstand til buss og tog fra Slependen stasjon. Gangavstand til barnehager, Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Kort vei til sjøen og båthavn. Kort avstand til Sandvika med Sandvika storsenter som tilbyr et rikt utvalg av butikker og forretninger, spisesteder, kino og kulturhus.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og beplantning.

Parkering

Parkering i egen garasje og carport.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.08.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Kommune	01.07.1996	Byggemeldte planskisser	Gjennomgått	2	Nei
Bærum Kommune	15.05.2003	Byggemeldt planskisse garasje/carport	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	07.09.2000	Ferdigattest enebolig m/hybel	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	09.08.2012	Samsvarserklæring bytte termostat.	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	16.01.2012	Samsvarserklæring: Monter 2 pol hovedbryter i hybelsskap. Kursautomat nr 3 demonteres.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.10.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.11.2025	Tekstmeldinger med bilder og info om utbedring etter befaringen.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	12.11.2025	Korrigert etter innspill fra eier og oversendte bilder.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygnings sakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette er hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig 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 insiden 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/US5146>

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.	
7250368	
Selger 1 navn	
Marit Opsahl Grefberg	
Gateadresse	
Hiltonåsen 26	
Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6617425

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pga råte i trevegg med fliser i bad i hybel i huset måtte veggen rives og erstattes av glassfibervegg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Per Klippen hadde ikke våtromssertifikat, men det hadde Henning Nielsen.

Arbeid utført av

Opprinnelig av rørlegger Per Klippen, Bærum, senere av rørleggermester Henning Nielsen, Brandbu.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

De øvrige veggene og gulvet ble fornyet med våtromsplater og smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt arbeid på badene er byggeanmeldt til kommunen på forhånd.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktinnslag i soverom i hybel. Det er rettet opp ved å føre regnvann vekk fra grunnmuren. Arbeidet utført av Bærum Bliikk og Ventilasjon på Rud.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje fra tak til loftstuen i 2. etasje for noen år siden. Det ble umiddelbart rettet av faglærte som la plater under mønepannene.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært kontroll av hele det elektriske anlegget og utført Elsikkerhetsgaranti med samsvarserklæring i januar 2012, utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS

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, tømmerarbeid 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

Det var lekkasje i taket på garasje/carport. Det ble rettet ved å legge stålplater under takstenene i overgangen mellom garasje og carport. De samme firmaet la stålplater under mønesteinene på huset.

Arbeid utført av

Tømrere AS, Oslo

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble søkt om å bygge en hybel i underetasjen i huset.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble godkjent samtidig som byggetillatelse ble gitt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rommet under den frittstående garasjen er innredet som et gjesterom/kontor, og blir av og til brukt som det, samtidig som det fungerer som bod.

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

Beskrivelse

Etter anmodning fra Huseiernes Landsforening ble det foretatt måling før noen fikk flytte inn i hybelleiligheten.

21.1 Radonmåling

År

2004

Verdi

Ikke behov for tiltak.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

På mitt oppdrag ble det foretatt målinger og laget en rapport om arbeidet utført på huset før jeg flyttet inn. Det ble pålagt ansvarlige å utbedre dette før jeg flyttet inn, noe som ble utført. Dokumentasjon forevist megleren.

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

Tilleggskommentar

Dette er en eiendom som jeg har bygget, ikke kjøpt av noen. Jeg har brukt en lokal byggmester som ansvarlig og det var hans svigersønn som arbeidet på huset. Jeg engasjerte alle håndverkere og firmaer som gjorde arbeidet på sine fagfelt.

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 avhendingsloven § 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).

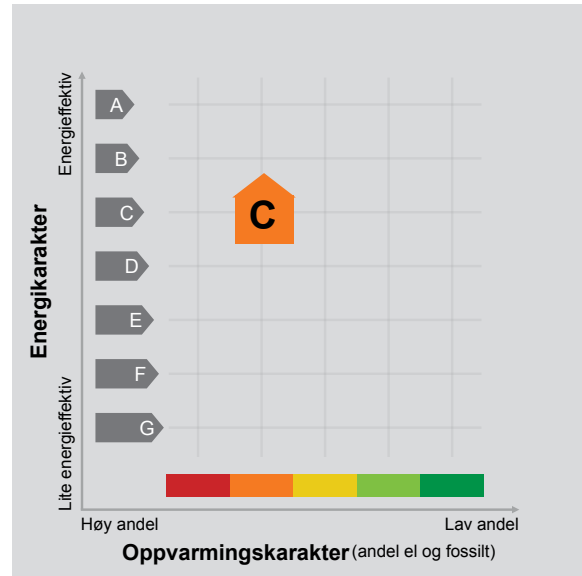
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Opsahl Grefberg	400ae6380be14e07ee1b d7b3835ed13da59d5c85	23.08.2025 12:17:04 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Hiltonåsen 26
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18579995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189020
Dato	11.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Hei!

Eier og skuespillerinne Marit Opsahl Grefberg hadde lyst til å fortelle om hvordan dette sjarmerende huset ble til, så her får du historien.



Et hjem blir til

Jeg har et hjem – et hus som jeg har tegnet selv og vært byggherre på, var koordinator der jeg tok hånd om å bestille alt materiale til huset, og der jeg engasjerte kyndige arbeidsfolk til alle oppgaver, betalte alle fakturaer og måtte si opp dem som ikke holdt mål!

Før jeg kom så langt hadde jeg kjøpt et spisebord som jeg ville ha i huset. Dette spisebordet så ikke ut som et spisebord da jeg kjøpte det. Det sto utenfor en smie, stilt opp under takrennene mens regnet plasket ned. Det var i 6 deler som sto stablet opp. Noen kan begynne å tenke at slik er det med spisebord en kjøper på Ikea, i flere deler som man må sette sammen selv. Ikea var det ikke, men det besto av 6 deler i trevirke. Fordi det var gjennomvått, var det ikke godt å se hva det kunne bli av ut av det. Jeg spurte smeden om å få kjøpe det, og han sa at hvis jeg ville ha det, kunne jeg betale 100 kroner. Det ble betalt og jeg lastet det inn i bilen.

Dette er et gammelt bord som hadde stått i et bryggerhus og var vant til å være vått. Nå står det i min hytte, sammensatt av bare treplugger, og jeg elsker det.

Jeg forteller denne historien fordi den er eksempel på hvordan hjemmet mitt er blitt til, selv om bordet ikke lenger er en del av det.

Ja, jeg var på jakt etter noe jeg kunne kalle mitt hjem etter et samlivsbrudd. Jeg kom fra et hus jeg hadde fått bygget og hadde ønsker om noe spesielt. Venner hadde kjøpt et ferdig bygget hus og mannen som solgte det, hadde to tomter han ville selge. Jeg bestemte meg raskt at dette var løsningen for meg, og valgte den ene tomten. Pengene hadde jeg.

Så gikk jeg i gang med å lage skisser for hvordan et hus kunne bygges på den tomten. Jeg hadde jo alle muligheter, men bestemte meg for at jeg ville ha et hus som så ut som om det hadde ligget der bestandig. Det var gøy!

Men jeg måtte forholde meg til kommunen. Det er ikke alltid så gøy! Det første kravet var at jeg måtte ha en ansvarlig bygningskyndig. En venninne hadde en nabo som jeg fikk kontakt med. Han tok med sin svigersønn og vi ble enig om at de to sammen skulle være ansvarlige for bygget. En byggmester og en svenn ved navn Bjørn. Fra kommunens etat for vann og avløp fikk jeg anbefalt en lokal rørlegger. Min saksbehandler i kommunen var en skolevenninne av min datter, og hun viste seg å være en god samtalepartner for en så innfallsrik klient som meg, heldigvis.

Dette skulle bli et hus som ikke liknet de fleste hus bygget på den tiden. Det skulle se ut som om det var bygget for 100 år siden! Et sveitserhus, i alle fall tilnærmet. Å velge vinduer og dører ble krevende, men på Sørlandet er det firmaer som lager slikt, Omrammingen av disse

laget jeg tegning av, og under protester gikk snekkeren med på å lage dem. Selv vindushaspene måtte være spesielle, tidsriktige.

Tomten var sterkt skrånende, og besto av fjell og steinmasser. En barndomsvenn hadde nettopp bygget et hus i Sandvika og anbefalte meg å kontakte et firma i Sverige som konstruerte ferdige grunnmurselementer av betong. Det har jeg vært svært glad for i ettertid! Elementene kom ferdig støpt fra Sverige og ble heist på plass med kraner og festet til den på forhånd støpte sålen. Hadde jeg ikke valgt den løsningen vet jeg at det kunne ha skjedd utglidninger i grunnforholdene, med fare for skjevheter i huset.

Deretter skulle huset reises. Trelast var bestilt fra Mysen og kom med store biler, og snekkersvennen Bjørn kunne endelig starte snekringen. Han måtte få en brakke å gå inn i for dette startet i januar og det var kaldt. Den brakka ble til stor glede for mange, bl.a. meg som kom til bygget hver dag etter jobben. I mars var det bursdagsselskap i brakka med familie, venner og naboer, og det gjentok vi året etter. Så brakka sto der i to år og kostet litt hver måned!

Det var flott å se at det ble vegger. Og enda finere å se at det ble utsparinger til vinduer. Det liknet et hus ganske raskt. Men snekkeren var alene om arbeidet til å begynne med så det gikk ikke fort. Byggherren, meg, hadde jobben med å rydde alle små avkapp og rusk og rask, slik at det skulle se pent ut for naboene og forbipasserende.

Etter hvert ble det nødvendig med en midlertidig inngangsdør. Den fant jeg på en brukthandel på Vøyenvollen gård i Oslo. Der fant jeg også en innerdør som var tofløyet og lutbehandlet. Den ville jeg sikre meg til å innlemme i huset mellom hallen og stuen når vi kom så langt.

Dører inne i huset hadde jeg ikke begynt å tenke på før min niese sa at der hun bodde i Hedmarksgaten på Kampen/Vålerenga byttet de ut alle innerdører. Ville jeg ha disse? Ja, det ville jeg! De viste seg å være speildører av solid materiale, og jeg hentet dem til hele huset, 10 stkr tilsammen. De hadde ikke karmen så det måtte lages på et snekkerverksted til hver enkelt dør. Dørene ble sendt til Asker der de ble lutet og jeg satte dem inn med panellakk antikk og pusset med sandpapir. Jeg var lykkelig med mine flotte dører.

Snart skulle det legges et gulv i første etasje. Jeg insisterte på at det skulle legges sponplater hele veien, selv om det senere ville komme tregulv overalt. Dette fordi jeg ville kunne gå der uten å balansere på sperrene, men også for arbeidsfolkenes del. Det jeg ikke visste var at platene ble lagt opp-ned hele veien. Snekkersvennen hevdet at det ikke spilte noen rolle hvilken vei platene ble lagt, men Byggforsk var av en annen mening. Platene har et not-og-fjær-system som sikrer bærekraftighet og dette ble mye dårligere slik det nå ble lagt. Hver plate hadde påtrykk: Denne side ned! Den siden lå opp!

Da dette ble oppdaget (av meg), var det satt opp stenderverk til skillevegger og disse kunne ikke tas ned for å legge nye plater riktig vei. Senere ble det til et erstatningskrav i sluttoppgjøret ved at den ansvarlige måtte bekoste et heltre bølgegulv i stuen hvor knirk var tydeligst. Den ansvarlige byggmesteren hadde ikke vært ansvarlig nok!

Etter hvert måtte jeg tenke kjøkken. Mange firmaer ble kontaktet. En kollega visste om en kvinnelig møbelsnekker som laget kjøkken på gården sin ved Maura. Det blir vel forferdelig dyrt, sa jeg. Det tror jeg ikke sa kollegaen. Det viste seg at det ble like billig som IKEA! Og mye finere! Heltre skap og dører, skreddersydd til rommet, og montering av snekkeren attpå til! Det ble også lakkert med panellakk antikk og er like fint nå som for 26 år siden.

Jeg har hatt en jobb der jeg reiste mye. En uke skulle jeg til Nottingham i England og være på et intereuropeisk seminar ved universitetet. Da ville jeg ta bilen, en Volkswagen Polo, på ferje fra Gøteborg og over Nordsjøen. Før jeg dro hadde jeg funnet et firma i Nottingham

som solgte baderoms- og kjøkkenutstyr. Jeg bestilte to toaletter merke Heritage (rådyre i Norge), en oppvaskkum, to dusjarmaturer og flere servantkraner, alle i vintage utførelse. Alt fikk heldigvis plass i min Polo før hjemreise via båt. Det ble plass til meg også! Rørlegger nr. 2 var helt med på å installere de engelske armaturene, heldigvis. Disse klenodiene skulle jeg gjerne ha med i min neste bolig!

Så kom takstoler på plass og undertaket kunne legges. Da ble det et flott hus med en gang!

En dag da jeg kom fra jobben, var det en mann på taket. Det var ikke Bjørn. Han hadde gått hjem, for det var en fredag. Etterhvert kom mannen ned og jeg spurte ham: Hvem er du? Jeg er Ali, sa mannen. Hva gjør du her? Jeg legger takstein, sa Ali. Hvem har bedt deg om det? Han som bygger huset her. Har du lagt takstein før, Ali? Nei, sa Ali. Dette er mitt hus og du skal ikke legge takstein her. Jeg gikk forbi og spurte om jeg kunne få jobb, sa Ali. OK; sa jeg.

Taksteinene lå ikke snorrett på lektene, det så ut som bølger og det var ikke lagt helt ut i gavlene. Jeg kontaktet ansvarshavende og fortalte dette, og krevet at taket måtte legges om. Det er ikke populært at en kvinnelig byggherre forlanger at arbeid må gjøres om overfor en mannlig byggmester! Men det ble omgjort.

Flere år senere oppdaget jeg at det dryppet vann fra taket i loftsstuen når det regnet. Jeg tok kontakt med mine tidligere håndverkere i Tømmerne AS og de kom med en gang. De la metallplater under mønesteinene og dryppingen opphørte. Da tenkte jeg på Ali og husket episoden med ham, og arbeidet den ansvarlige burde ha gjort bedre da han måtte legge om taksteinene.

Tømmerne hadde med seg en blikkenslagerlærling som «pakket inn» pipen og satte pipehatt på toppen, og da ble det hele ekstra flott, etter min mening. Lekkasjen var en forskrekkelse, men ble løst til tilfredshet. Ikke så galt, er det da godt for noe! Siden har alt vært tett.

Summen av alle feilene ble til sist så stor at jeg så meg nødt til å kontakte et bygningsingeniørfirma på Blommenholm. En av de to kom og tok en grundig befarings. Det ble konstatert mange feil i takkonstrukturen, noe jeg hadde sett med det blotte øye. Takbjelkene var satt opp med ulik mellomrom, ikke med 60 cm avstand, og disse skulle ha vært festet til taksperrene. Det var de ikke. De var kun til pynt! Hva ville ha hendt når det kom store snømengder som la seg på taket?

Ingeniørfirmaet laget en rapport. Dette i tillegg til gulvplatene som var lagt opp-ned, fikk meg til å kontakte Bygg- og tømmermestrenes forening. De kom med to menn og gikk gjennom alt mulig annet som viste seg å være slurv, f.eks. at bærestolpene på terrassen ikke hadde skruer i stolpeskoene! Alt i alt ble det skriftlig og muntlig bekreftet at arbeidet ikke var godt nok utført.

Det førte selvsagt til dårlig stemning mellom snekkeren og den ansvarlige og meg. Jeg forlangte at arbeidet skulle gjøres om. Men det måtte en advokat til å få tyngde bak kravet.

Snekkeren sa opp med en gang. Den ansvarlige byggmesteren forsto at han hadde vært for lite ansvarlig for hva svigersønnen hadde gjort og at han selv ikke hadde fulgt godt nok med. Han godtok til sist å rette opp det som var feil og betale tilbake alle mine utgifter pga feilene.

Inne i huset var mye ugjort og jeg måtte finne en ny snekker til det. Og der var jeg heldig:

Aslak Krossbakken fra Vinje i Telemark bodde i nærheten og var ledig for oppdrag. Han var redd for å overta siden jeg sa at jeg var svært misfornøyd med den forrige, men da han så alle feilene, forsto han meg, og samarbeidet mellom oss gikk helt utmerket. Han var til og

med like kreativ som meg når det kom til uvanlige løsninger! Takket være ham er panelet i huset og omrammingen rundt vinduer og dører perfekt utført.

Med en slik som Aslak på laget mitt, var det en fornøyelse å komme til huset hver dag. Jeg kunne si opp avtalen med brakka jeg hadde leid og kunne invitere til bursdagsfest i det uferdige huset.

Vinduene jeg hadde bestilt fra Sørlandet kom og ble plassert i stuen. Der ble de oljet først, så beiset utvendig og så panellakket innvendig, alt av byggherren personlig. 8 doble og 4 enkle vinduer – før de ble satt inn i veggene.

Inngangsdøren var fremdeles den gamle stygge fra brukthandelen, men så ble en ny tofløyet inngangsdør bestilt etter mål, også fra Sørlandet. Den er av heltre i gammel stil, og er nå i år malt på nytt med Tjæralin matt maling. Innvendig er den panellakket, slik alle dører i hele huset er.

Det permanente gulvet i stuen måtte få et skikt som kunne kompensere for det uriktig lagte sponplategulvet (opp-ned). Det måtte heltre plank til for å forsterke gulvet, etter utsagn fra bygningsingeniørene jeg hadde engasjert. Rørlegger nr. 2 som opprinnelig var fra Danmark, hadde heltre bølgeplanker han kunne skaffe meg. Dette ble lagt i stuen. Øvrige gulv ble lagt i heltre furuplanker i begge etasjer. Aslak fra Vinje tok den jobben.

Rørlegger nr. 2 var kyndig i våtromsnormens mange påbud, så badene ble behandlet med membran både på gulvene og oppover veggene et stykke. Slukene ble utstyrt med slukmuffer før flisegulvet ble anlagt. Flisene kjøpte jeg på salg hos Arnesen og Vagle og Flisekompaniet og fraktet hjem i bilen min.

Det var mye egenarbeid lagt ned av meg før det kunne bli innflytting i slutten av september 1999. I desember det året, etter at jeg hadde falt og brukket håndleddet på høyre arm, ble det nyttårsfest med venner til hummermåltid og champagne til!

Nå har huset gledet meg siden 1999, og etter 26 år er det til salgs. Det er vemodig å skulle ta farvel med det som har vært mitt største prosjekt i alle år. Katten Misty og jeg skal nå forsøke å finne oss til rette i en leilighet i nærheten.

Takk for oss!



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 54/257
Adresse: Hiltonåsen 26
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

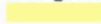


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

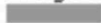
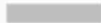
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

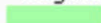
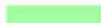


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



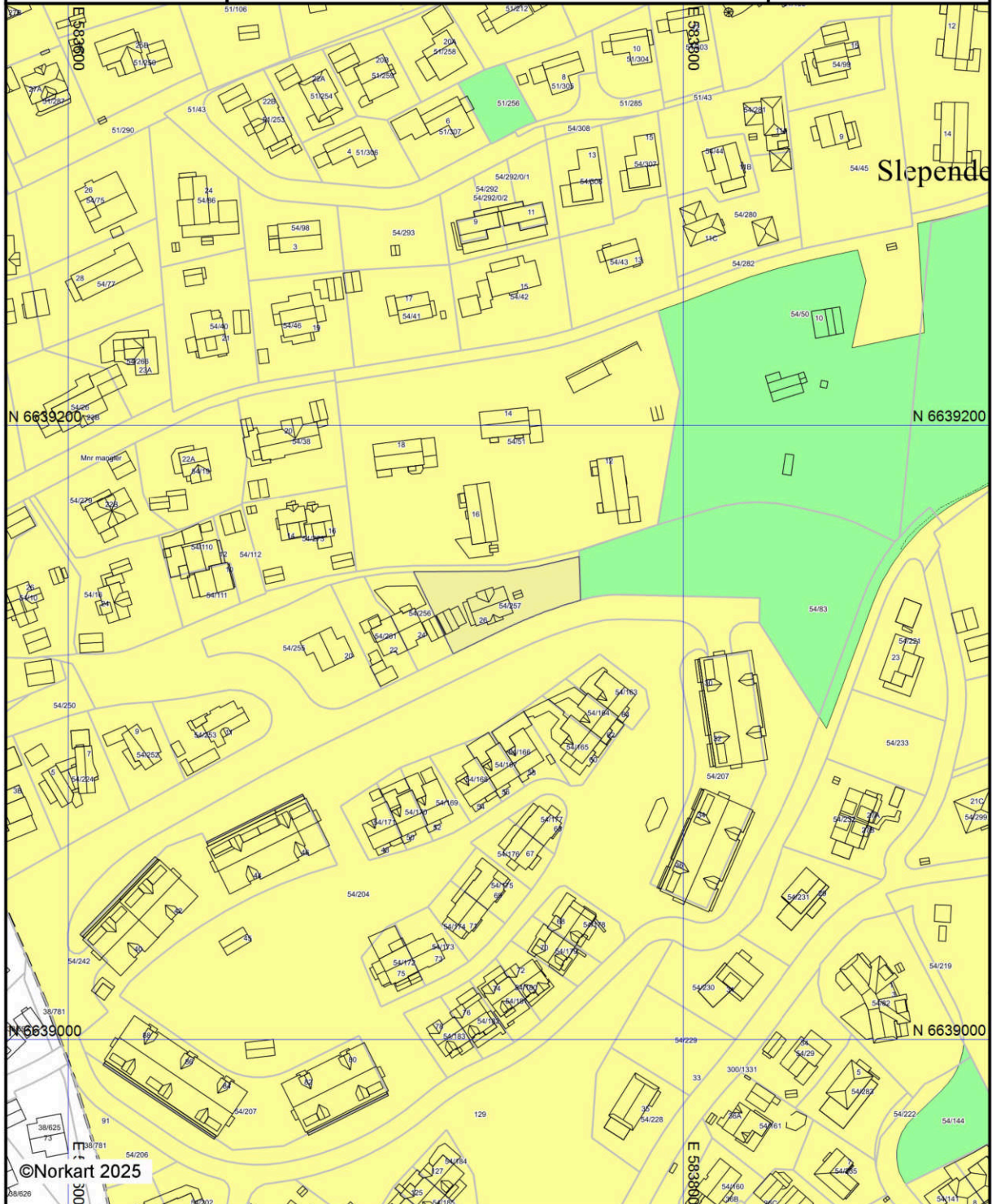
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/257
Adresse: Hiltonåsen 26
Utskriftsdato: 12.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2008 §11-1)
 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)
 Friområde - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
 Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)
 Sikringsonegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Jernbane - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/257
Adresse: Hiltonåsen 26
Utskriftsdato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	257	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

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.

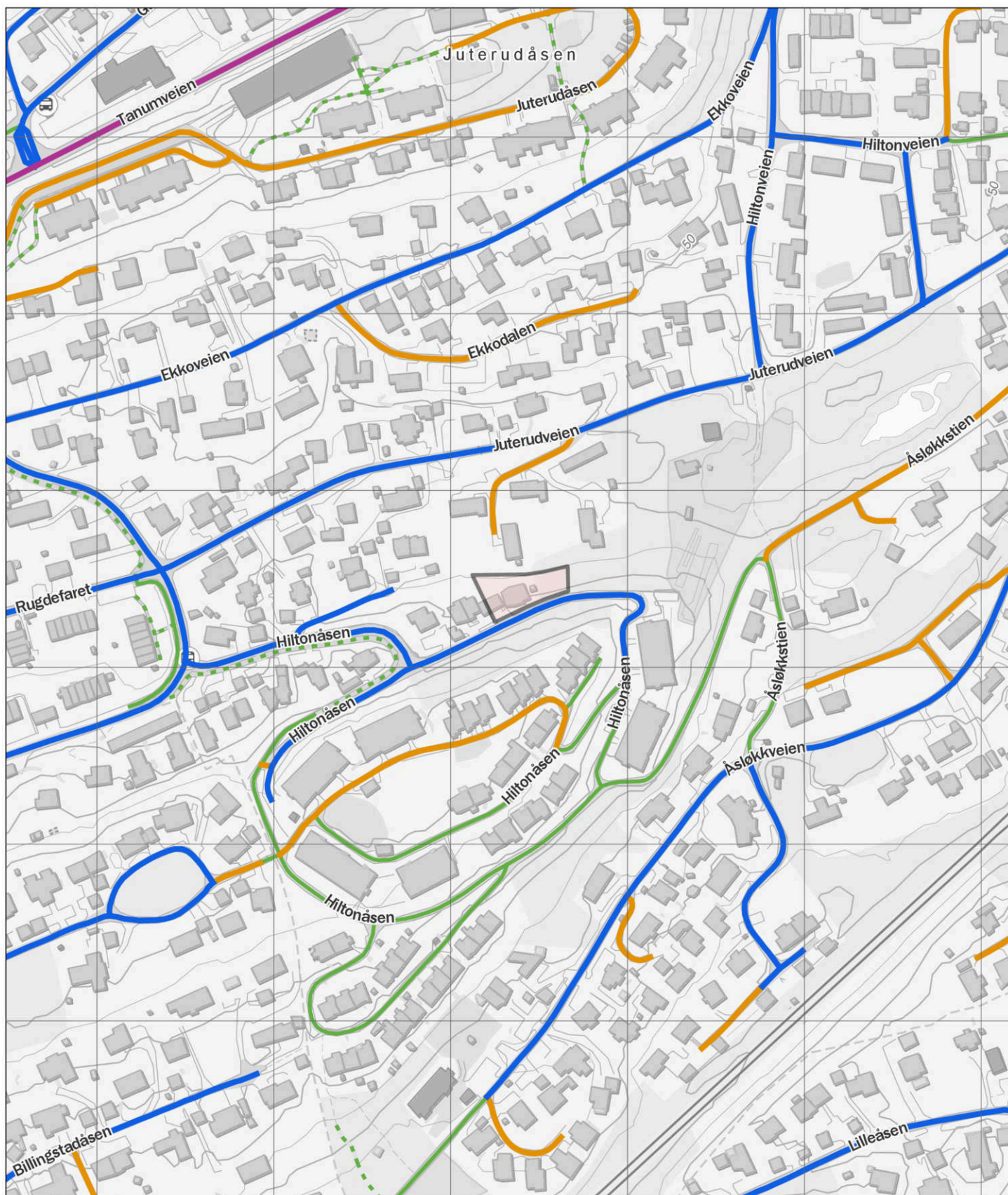
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 943 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979024)
Navn	HILTONÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8887/1979024.pdf
Delarealer	Delareal 943 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B10



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



Bærum kommune

VAledninger

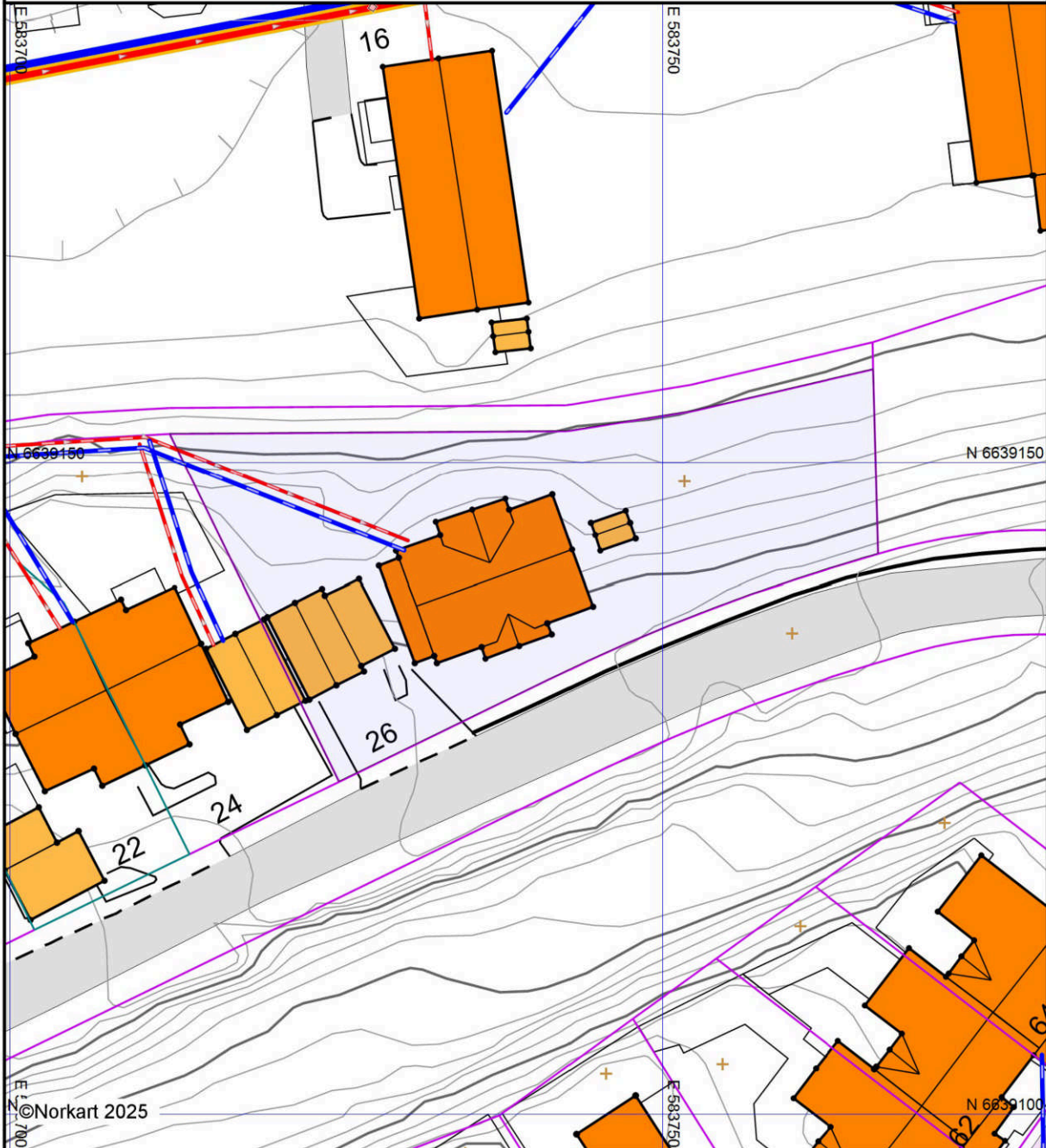
Eiendom: 54/257
Adresse: Hiltonåsen 26
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

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

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



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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	257	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	257	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 578,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	8 544,31 kr
Sum	23 716,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	217 m2	41.64	1/1	0 %	9 036,21 kr
Avløp etter areal	15%	217 m2	48.67	1/1	0 %	10 560,96 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	25 373,36 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 54/257		
Utskriftsdato	12.08.2025	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.08.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	257	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90336170 (Avgiftsadresse: Hiltonåsen 26)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	14.10.2019	23.05.2022	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	54	Bnr:	257	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
		<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
96/1868	Enebolig m/hybelleilighet	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
96/1869	Garasje	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
97/1351	Forstøtningsmurer	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
03/1586	Tak over carport	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:



MARIT OPSAHL GREFBERG
BJERREGAARDSGT. 41

0174 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-1868, BILAG 71
GNR 54, BNR 257

TILTAKSADRESSE: HILTONÅSEN 26

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:

ARBEIDETS ART: ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET

TILTAKSHAVER: GREFBERG, MARIT OPSAHL

ANSVARLIG SØKER: MARIT OPSAHL GREFBERG

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til Deres anmodning om ferdigattest.
Planseksjonen har ikke vært på avsluttende befaring.

Ferdigattest gis på bakgrunn av innsendt bekreftelse fra eier bilag 70, i saken.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen
(jfr. § 93) forutsetter. En slik bryksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika den 07.09.2000

For sjef planseksjonen
gunvor bjørnsen
Gunvor Bjørnsen

Jan-Petter Andresen
Jan-Petter Andresen
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, Geodataavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VA)



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.

Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.

Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



Skatteetaten

Dato
14.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 54 Bnr 257 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hiltonåsen 26, 1341 SLEPENDEN

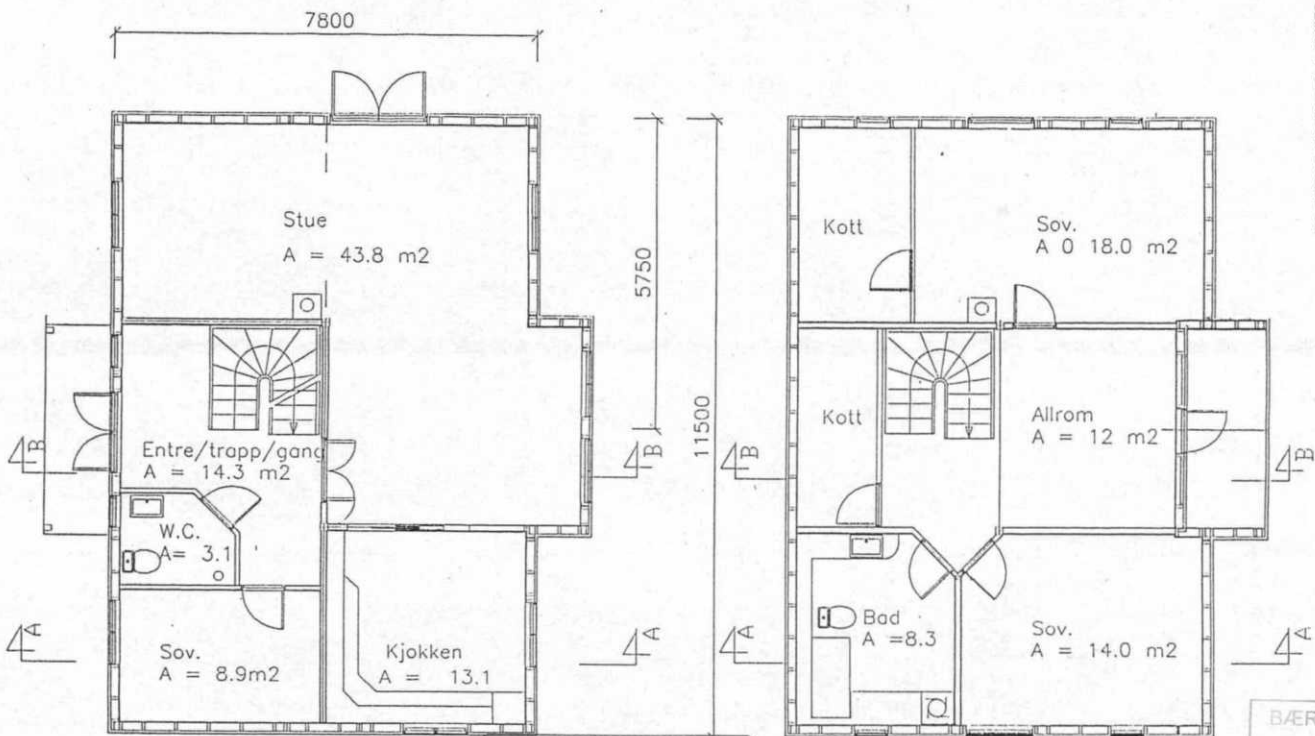
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 693 826
Som sekundærbolig:	kr 11 705 466

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



PLAN 1. ETASJE M. = 1:100

BÆRUM KOMMUNE Plan- og Bygningsetaten	
MOTTATT	17 JUNI 1996
J.NR.	96-1868
BILAG	4

PLAN 2. ETASJE M. = 1:100

Arealene er regnet ut fra h = 1.5 m

BÆRUM KOMMUNE LEVEKAR	
INNK	07 MAR 1997
ARKIVNR	
DOKNR	5430
SAKSBEH	

Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum.
Marit Opsahl Grefberg. Dato : 15.07.95. rev. 28.08.95

TEGN. NR 03



SNITT B - B M. = 1:100

BÆRUM KOMMUNE	
Plan- og Bygningsetaten	
MOTTATT	17 JUNI 1996
J.NR.	96-1868
BILAG	5

Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum
 Marit Opsahl Grefberg. Dato : 15.07.95

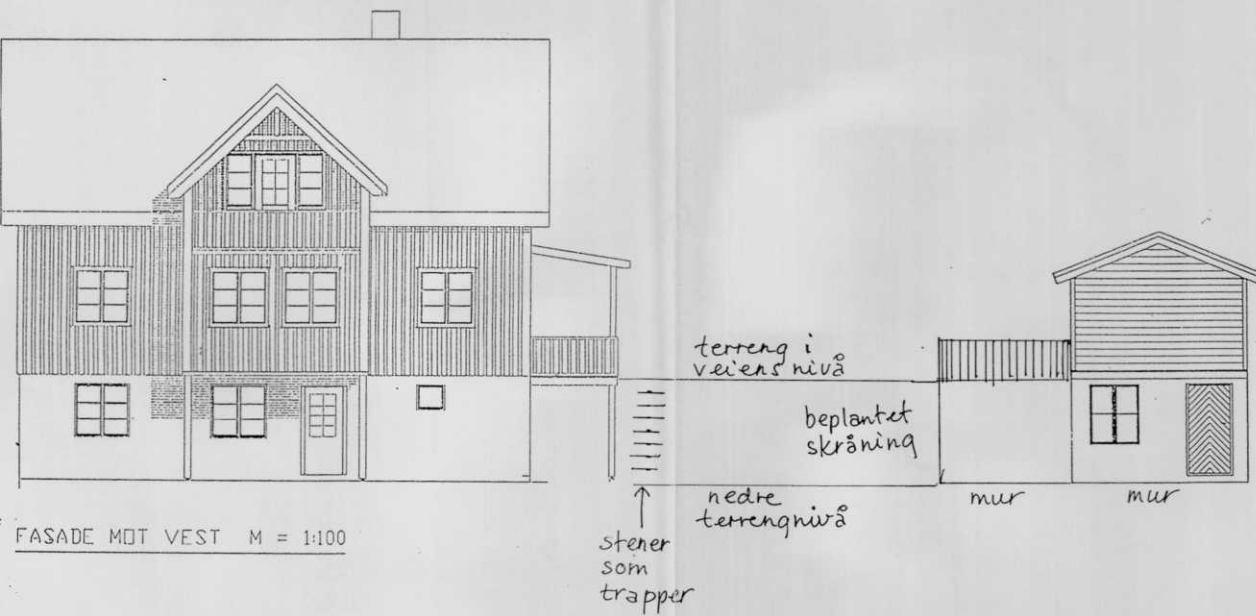
REV 02.10.95

TEGN:NR 05B



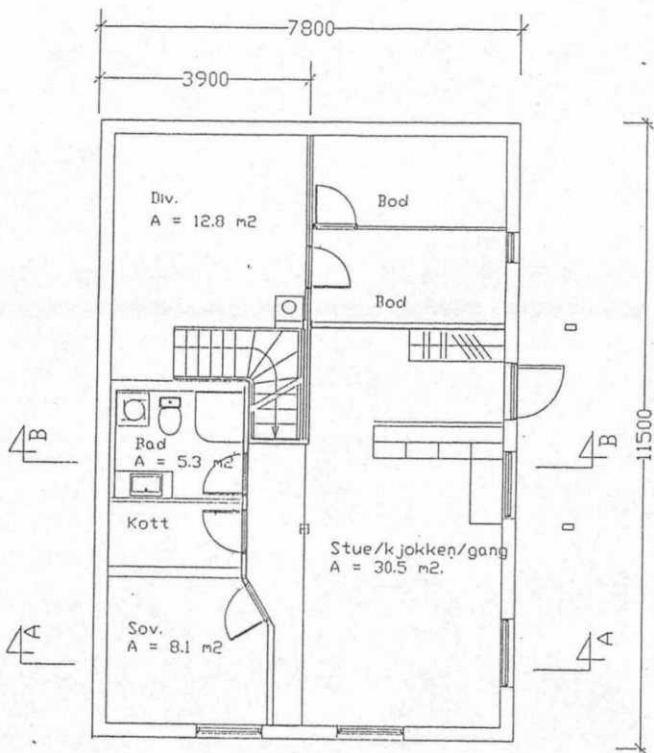
DH+228596

Tillegg til søknad om byggetillatelse



Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum
Marit Opsahl Grefberg. Dato : 15.07.95.

BÆRUM KOMMUNE	
Plan- og Bygningsetaten	
- 7 OKT. 1996	
MOTTATT	
J.NR.	96-1868
BILAG	19



PLAN U.ETG. M.= 1:100

BÆRUM KOMMUNE	
Plan- og Byggesetaten	
MOTTATT	17 JUNI 1996
J.NR.	96-1868
BILAG	3

Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum
 Marit Opsahl Grefberg. Dato : 15.07.95 rev. 28.08.95

TEGN.NR 04



FASADE MOT ØST

BÆRUM KOMMUNE	
Plan- og Bygningsseten	
MOTTATT	17 JUNI 1996
J.NR.	96-1868
BILAG	7

FASADE MOT NORD

Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum
 Marit Opsahl Grefberg Dato : 15.07.95 rev. 28.08.95

TEGN.NR 01



FASADE MOT VEST M = 1:100

FASADE MOT SYD M = 1:100

Eiendom : Gr.nr. 54 Br.nr.257 Tanum Bærum
 Marit Opsahl Grefberg. Dato : 15.07.95. rev. 28.08.95

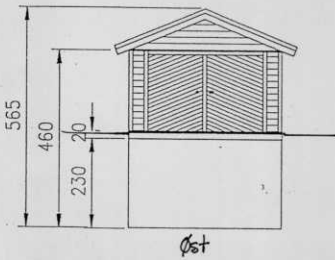
BÆRUM KOMMUNE	
Plan- og Bygningsetaten	
MOTTATT	17 JUNI 1996
J.NR.	96-1868
BILAG	6

TEGN.NR 02

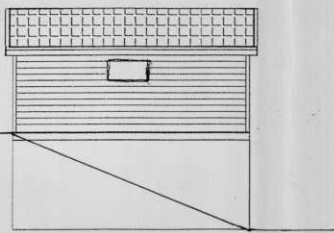


DH+228586

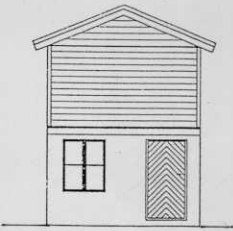
FASADER



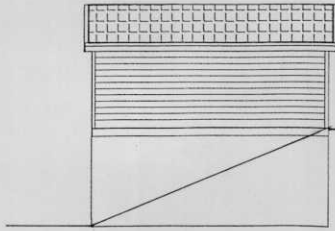
Øst



Nord

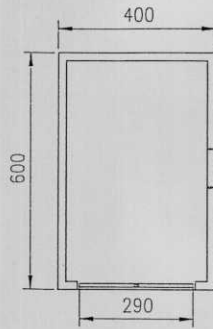


(Nord)Vest

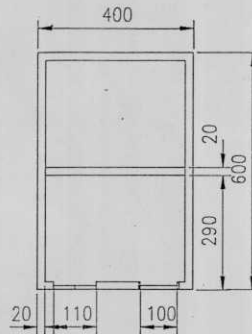


Syd

PLAN GARASJE



PLAN BOD



BÆRUM KOMMUNE
LEVEKAR
NR. 07 MAR 1997
5430

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 17 JUNI 1996
J.NR. 96-1869
BILAG 3

Rätten till användelse av denna teckning/beskrivelse tillhör oss. Teckningen må ikke kopieras, utleveras eller föreläggas utvevkommande. THIS DRAWING AND THE DESIGN SHOWN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE USED OR DISCLOSED TO ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION.		Målestokk SCALE 1:100	Byggherre: Grefberg
Tegnet DRAWN RB	Tracet TRACED	Kontrollert CHECKED	Ersättning för REPLACES
Hiltonåsen 26		Sök nr. CASE NO.	Ersattlet av REPLACED BY
Gnr.54, Bnr.257		---	Tegn.nr. DWG.NO. 910006
Garasje/bod, plan og fasader		---	---
Bestiller PURCHASER	Hiltonåsen 26	Dato DATE	Revisjon REVISION

Himmelretningenes betegnelse tilsvarev hustegningene.
(Ikke helt korrekte betegnelser)

19060800083K 0801439

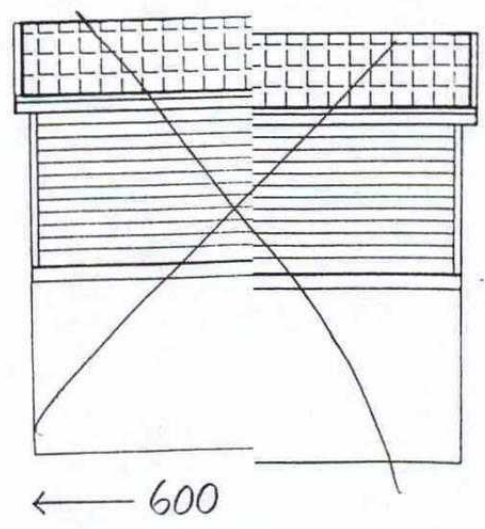
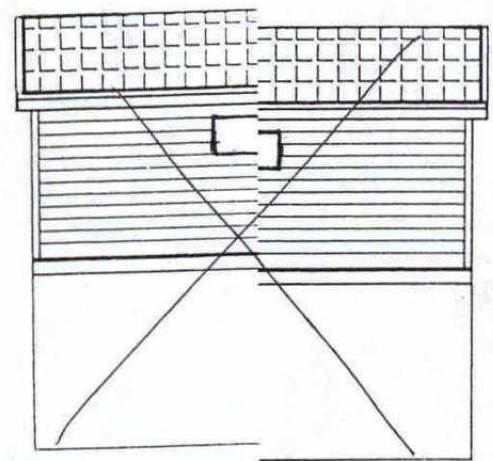
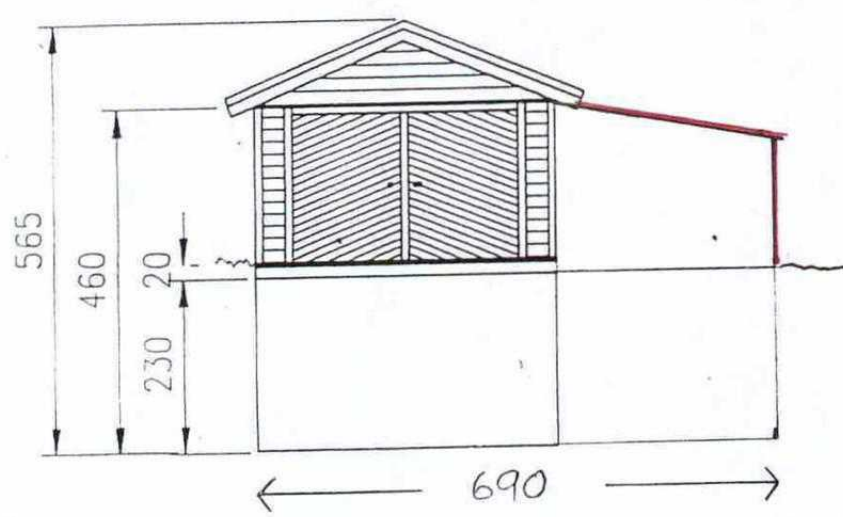
Gnr 54 bnr 257

Skala 1:100

Taket er markert med rødt

BÆRUM KOMMUNE
 Planseksjonen
 MOTTATT 15 MAI 2003
 J.NR. 03-1586
 BILAG

FASADER



Rette
 oss.
 uvedk
 THIS
 AND
 PERS
 Tegne
 DRAW
 Hil
 Gnr
 Gar
 Bestill
 PURCH

Hiltonåsen 26

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 27 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne


SKOLER

Tanum skole (1-7 kl.) 18 min 
366 elever, 16 klasser 1.5 km

Jong skole (1-7 kl.) 18 min 
348 elever, 16 klasser 1.6 km



Bjørnegård skole (8-10 kl.) 15 min 
316 elever, 14 klasser 1.3 km

Nesbru videregående skole 6 min 
715 elever, 37 klasser 2.7 km

Sandvika videregående skole 6 min 
460 elever 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT


 Rugdefaret 2 min 
Linje 202 0.2 km

 Slependsen stasjon 11 min 
Linje L1 1 km


 Oslo S 24 min 
Totalt 24 ulike linjer 19.8 km

 Oslo Gardermoen 54 min 

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-5 år) 9 min 
33 barn 0.7 km

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5.11 min 
41 barn 0.9 km

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 14 min 
78 barn 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependsen 13 min 

Joker Billingstad 16 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

📍 Sandvika Storsenter	7 min 🚗
📍 Vitusapotek Slependen	8 min 🚗
🌿 Sandvika Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

⚽ Jardarkollen ballplass	6 min 🚶
⚽ Lynbanen	13 min 🚶
🏊 SATS Billingstad	19 min 🚶
🏊 Feel24 Billingstad	22 min 🚶

«Sentralt men ganske landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene

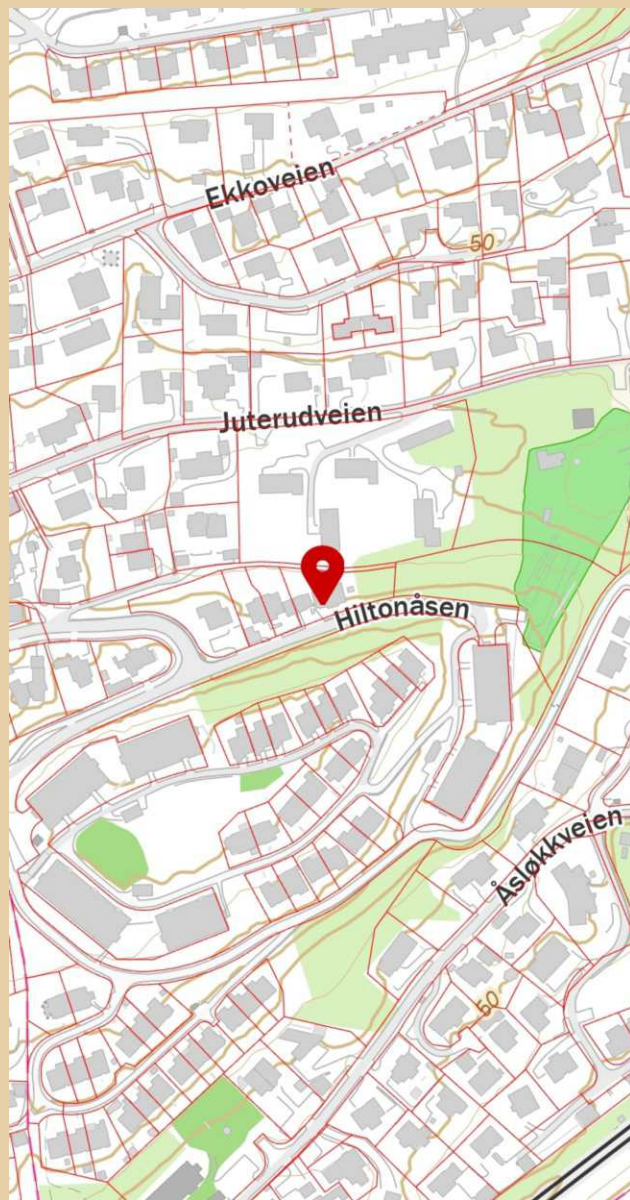
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hiltonåsen 26, 1341 Slependen
Gnr. 54, Bnr. 257, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250368

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388
E-post: fmm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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
 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.
-