PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE BERGLIA 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon om huseierforeningen

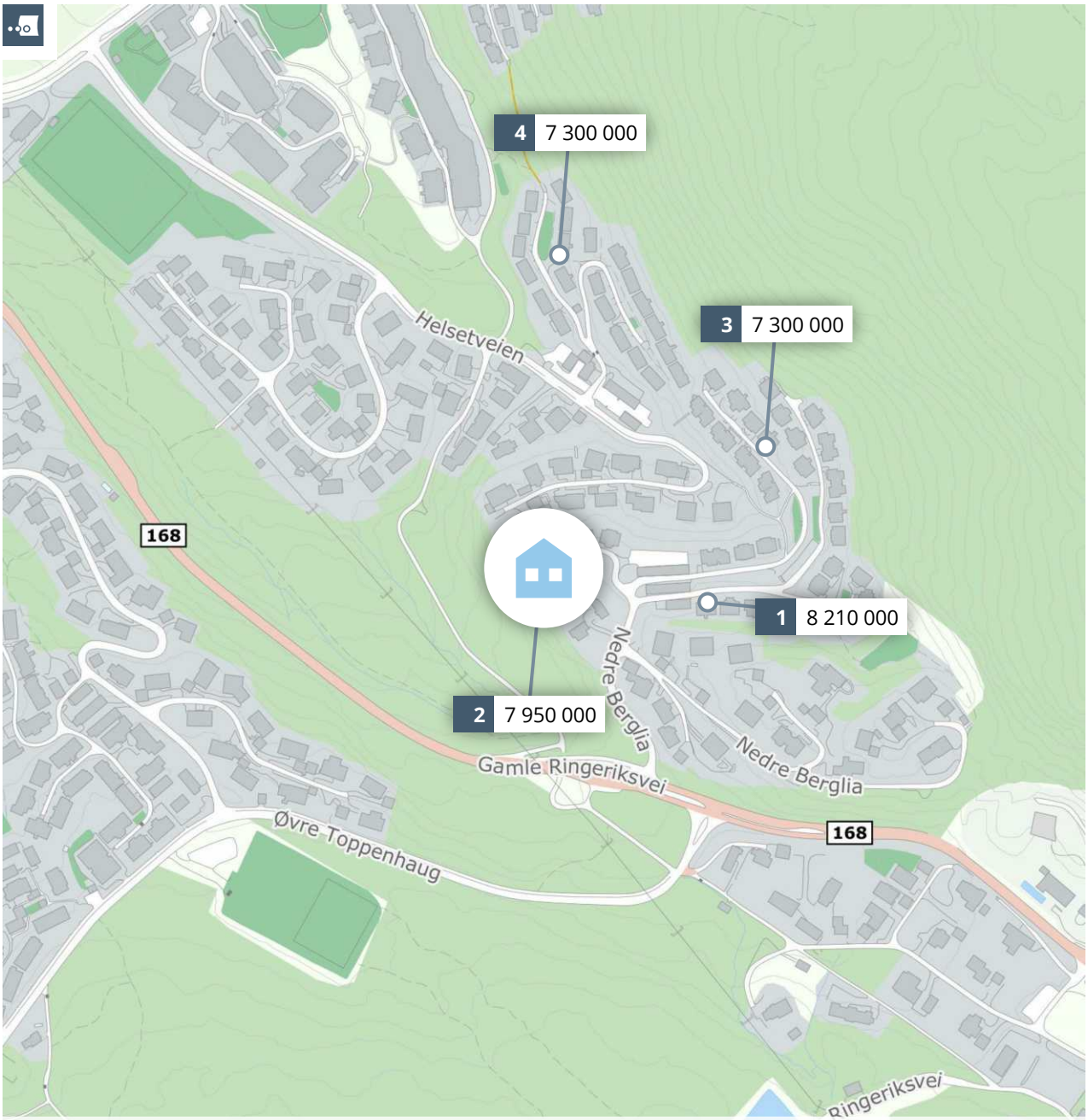
Planinfo fra kommunen

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE BERGLIA 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 116 BNR 295 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 13

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	58 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	1 m²	- m²	- m²	139 m²	- m²
Tomt					241 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	833
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Berglia 5				10.02.2026	7 990 000	**8 210 000**	0	8 210 000	**63 643**
	129 m²	1988	214 m²	4 sov						
2	Nedre Berglia 24				06.01.2026	7 900 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**59 774**
	133 m²	1986	225 m²	4 sov						
3	Nedre Berglia 69				18.06.2024	7 400 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**56 154**
	130 m²	1987	182 m²	4 sov						
4	Helsetlia 15				16.03.2026	6 950 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**59 836**
	122 m²	1986	159 m²	3 sov						

Familievennlig bolig over tre plan med solrik og sjelden stor, flat hage – attraktiv og skjermet beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Bærums Verk, kjent for sin rolige atmosfære og gode bokvalitet. Området er barnevennlig med lite trafikk og gode oppvekstvilkår. Det er kort vei til både skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med buss i nærområdet.

Bærums Verk byr på et hyggelig og levende nærmiljø med butikker, serveringssteder og kulturtilbud, samtidig som marka ligger i umiddelbar nærhet med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her bor man med en god kombinasjon av natur og tilgjengelige servicetilbud.

Boligen er en funksjonell bolig over tre etasjer med en praktisk planløsning som skiller oppholdsrom og soveavdeling på en hensiktsmessig måte. Hovedetasjen inneholder entré, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til terrasse. Underetasjen er innredet med to soverom, bad, vaskerom og bod, mens loftetasjen gir et godt supplement med loftstue, bad og soverom.

Boligen holder en gjennomgående normal standard med enkelte oppgraderinger over tid. Kjøkkeninnredning er fra 2012, og det er installert nytt takvindu i loftsetasjen i 2025. Badene har flislagte overflater og varmekabler. Boligen har flere uteplasser med gode solforhold, herunder terrasse fra stue og platting med utgang fra soverom i underetasjen.

Eiendommen utmerker seg med en sjelden stor og flat hage med gode solforhold og fin utsikt, noe som gir svært gode bruksmuligheter.

1. etasje: Entré, kjøkken med spiseplass og stue med trapp. Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse.
Underetasje: Gang med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og bod. Utgang fra soverom til nordvestvendt, delvis overbygget platting.

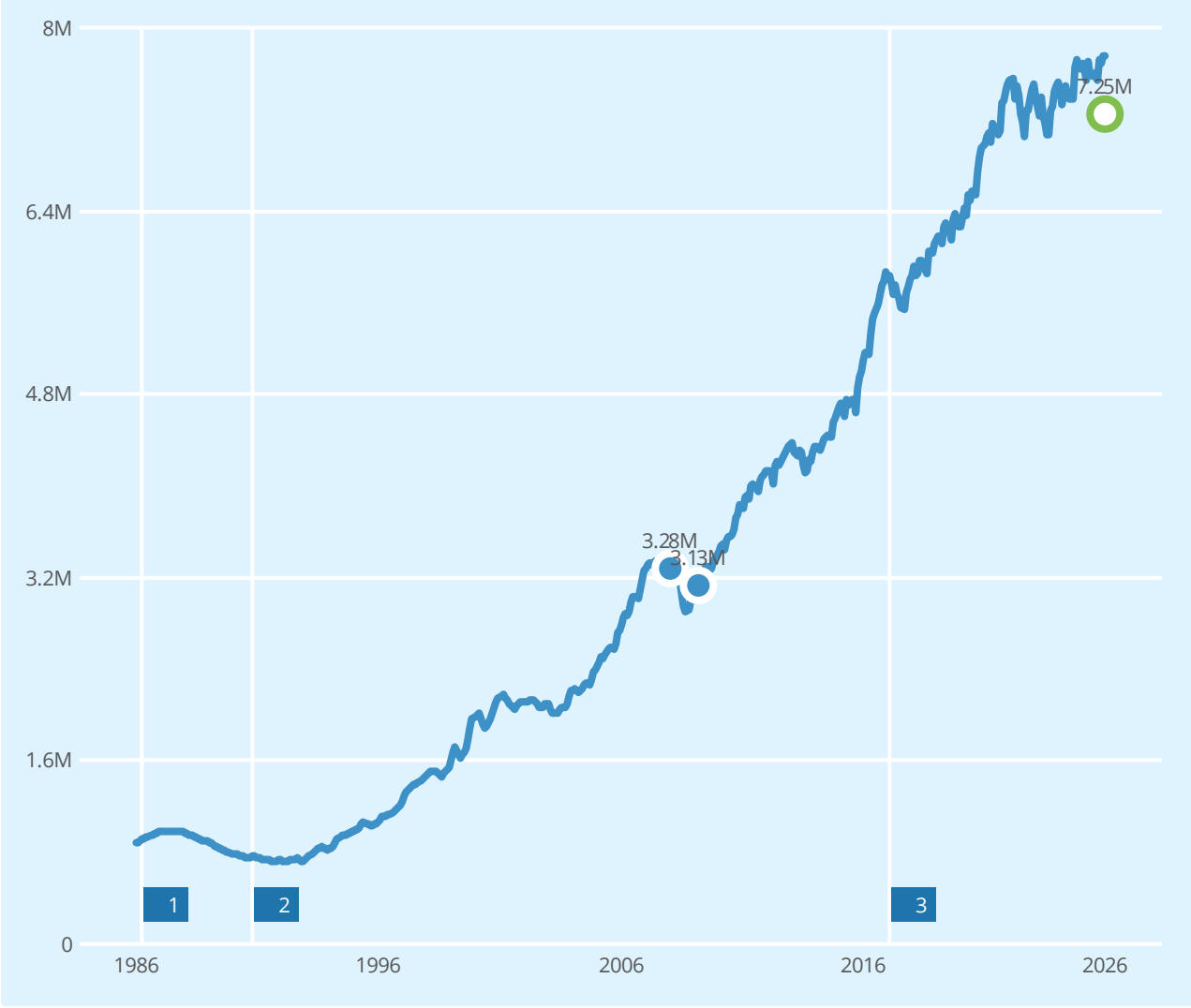
Utgang fra etasje til terrasse og hage.
Loftsetasje: Loftstue med trapp, bad og soverom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2009	08.06.2009	18.08.2009	3 100 000	3 130 000	-	3 130 000	
11.04.2008	23.04.2008	08.08.2008	2 990 000	3 280 000	-	3 280 000	
20.10.1992		20.10.1992	-	800 000	-	800 000	4
30.12.1986		30.12.1986	-	890 000	-	890 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 1353 BÆRUMS VERK nå

1
tomannsboliger til salgs

8.5M
8.3M
7 990 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Tomannsboliger solgt i 1353 BÆRUMS VERK siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

7 988 000 Salgspris i snitt
7 965 000 Prisantydning i snitt
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

65 498 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

58 468 Nedre Berglia 28 Totalpris 7 250 000

56 863 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 116, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 20.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1826 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KX6337

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 1986. Boligen ble modernisert med takoppløft i 2017. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Gang m/trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder. (1 av bodene har utvendig adkomst.)
1. etasje: Entré, kjøkken m/spiseplass, stue m/trapp.
Loftetasje: Loftstue m/trapp, bad, soverom.
Det medfølger oppstillingsplass i felles garasjerekke.

Boligen har en gjennomgående standard som bærer preg av alder, spesielt våtrom og tekniske installasjoner som er fra byggeåret.
Delen av boligen som ble etablert ved takoppløft i 2017 holder en nyere standard.
Det er registrert flere avvik knyttet til eldre bygningsdeler hvor oppgraderinger må forventes, herunder våtrom, elektrisk anlegg og utvendige forhold.
Vedlikeholdsbehovet vurderes som relativt omfattende for de eldste delene av boligen.

Bygningen er oppført i 1986, med tilbygg fra 2017. For den opprinnelige delen må det forventes isolasjonsevne og byggemåte i henhold til datidens krav, som er lavere enn dagens standard.
Vinduer er delvis fra byggeår og delvis fra 2017, hvor de eldste vinduene har passert forventet brukstid og har redusert isolasjonsevne.
Innvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for skader.
Grunnmuren er oppført som multimur, som er en konstruksjon som krever jevnlig overvåking med tanke på fukt.

TG 3: Store eller alvorlige avvik:
-Takrenner mangler nedløpsrør, det er råte i kantbord og det mangler snøfangere på taket.
-Det mangler rekkverk på utvendig trapp fra terrasse.
-Det er observert råte i gjerde mot nabo.
-Bad i underetasjen mangler synlig tettesjikt, klemring i sluk er løs og rommet må oppgraderes.
-Vaskerom i underetasjen har tettesjikt som har passert forventet brukstid, rustne skruer i sluk og manglende tetteløsning på gjennomføringer.
-Bad 2. etasje: Tettesjikt lot seg ikke konstatere og konstruksjoner har passert forventet brukstid.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og multimur til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Tekking på takoppløft fra 2017.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår og 2017. Takvindu fra 2025. Balkongdører fra byggeår og 2011.

Lakkert ytterdør med glassfelt. Produsert i 2012.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra hage.
Nordvestvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 18 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

Trapp i trekonstruksjoner fra terrasse til nedre hagenivå.
Tretrapp fra inngangsparti til hagenivå i underetasje.

Gjerde mot nabo i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser og belegg.
Overflater vegger med: Brystningspanel, glatte malte flater, malt tapet/strie, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Folierte takplater og malt panel.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke på soverom i underetasjen.
Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall.

Boligen har en vegg som i sin helhet er under terreng og 1 som er delvis under terreng. Vegger mot terreng er i multimurkonstruksjon.

Åpen tretrapp mellom etasjer.

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse oppbevaringsløsninger.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger ned malt tapet. Tak med folierte plater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, hyllesystem og opplegg for vaskemaskin.
Sluk i plast fra byggeår. Belegg klemt i sluket.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad U.etasje:
Bad fra byggeår.
Gulv og vegger med fliser. Ta med folierte plater. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med dusjvegg i glass, servant med underskap, toalett og veggskap.
Sluk i plast fra byggeår, Ingen synlig tettesjikt på gulv eller vegger.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad 2. etasje:
Bad fra byggeår.
Vegger og gulv med fliser. Tak med folierte plater. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med servant med underskap, dusjkabinett og toalett.
Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke fastslå i sluk eller annet sted på badet.
Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Kum i stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin og kjøleskap er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er montert sprutbeskyttelse i form av løse glassplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner og måler er plassert på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Avsluttet med durgoventil i loftetasjen. Må stakes via toaletter/sluk.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler i tak. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på vegger, varmekabler i enkelte gulvflater og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2016. Plassert på vaskerom.

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

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

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Fundamenter/grunnmur er utført i betong og multimurkonstruksjoner.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gruset inngangsparti, beplantning og gressplen.

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

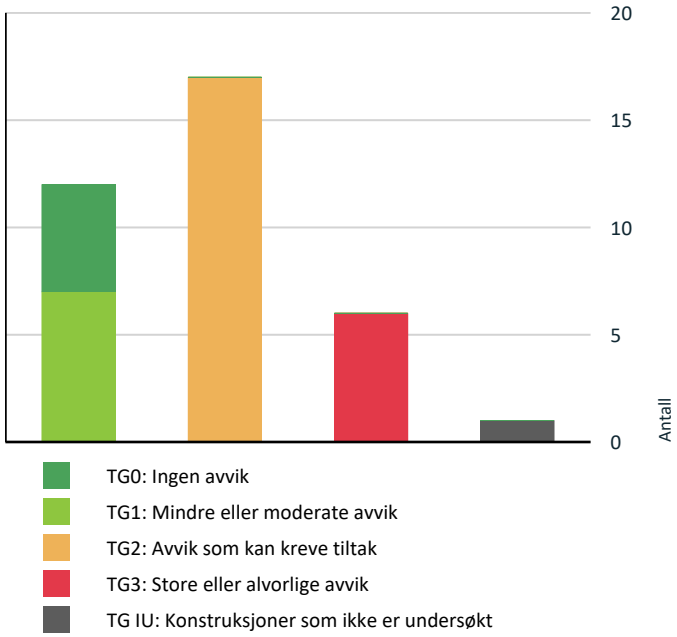
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje: Bod med utvedendig adkomst fremkommer ikke av byggemeldte tegninger
1.etasje: Bod med utvendig adkomst er tatt inn som del av boligen. Tidligere innvendig bod er en del av inngangsparti. Endret bruk.
2. etasje: Stemmer med byggemeldte tegninger fra takoppløft.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

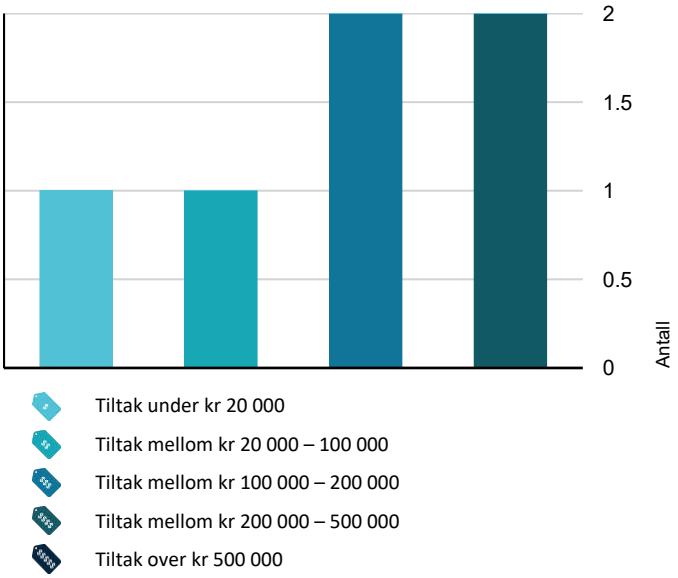
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Frittliggende terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2017	Takoppløft	Takoppløft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Tekking på takoppløft fra 2017.

Takstmann har ikke vært på taket som følge av interne HMS rutine for arbeider i høyden, med de begrensninger dette innebærer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert at en takrenne mangler nedløpsrør.
Det er observert råte i kantbord.
Det mangler snøfangere på taket som var krav ved oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

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.

Det må forventes utskifting av kantbord med råte.

Det bør monteres nedløpsrør der det mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mangler nedløpsrør.



Mangler snøfanger.



Råte i kantbord.



Råte i kantbord.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår og 2017.
Balkongdører fra byggeår og 2011.
Takvindu fra 2025.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste av boligens vinduer og balkongdørene har passert forventet brukstid, dette innebærer redusert isolasjon og tetteevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges for utskifting av eldre vinduer og balkongdører.



Vinduer fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør med glassfelt. Produsert i 2012.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde.
Det er montert markise, stikkontakt og belysning i tilknytting til terrassen. Det er pleksiplast plater under terrasse for tørt område under.

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.



93 cm høyde.

TG 2 Frittliggende terrasse

Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i

Tilstandsrapport

trekonstruksjoner ca 83 cm høyde.

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.



83 cm høyde

TG 1 Platting U.etasje

Beskrivelse

Nordvestvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 18 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert belysning og redskapsbod i tilknytting til plattingen.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner fra terrasse til nedre hagenivå.
Tretrapp fra inngangsparti til hagenivå i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk gjelder trapp fra terrasse.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkver

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gjerde mot nabo i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert spredt råte i gjerdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes utskifting av planker i gjerdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gjerde med råte.



Gjerde med råte

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, fliser og belegg.
Overflater vegger med: Brystningspanel, glatte malte flater, malt tapet/strie, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Folierte takplater og malt panel.

Høyde mellom gulv og tak:
Gang m/trapp er 2,38 meter, stue er 2,37 meter. Loftetasje fra 0,2- 2,94 meter som følge av skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss i enkelte veggflater og bruksslitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Riss i vegg.



Slitasje gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillervi trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

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

Rom som er målt:
Loftetasje: Loftstue og soverom.
1. etasje: Stue og kjøkken.
U. etasje: 2 soverom.

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

Det er observert planavvik ca 25 mm på soverom i loftetasje. Ca 15-17 mm i stue/kjøkken og ca 15-17 mm på soverom.

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


Lasermåling på soverom

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkart for område

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Feieluke på soverom i underetasjen. Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en vegg som i sin helhet er under terreng og 1 som er delvis under terreng. Vegger mot terreng er i multimurkonstruksjon.

Det er foretatt 73 mm hulltaking i vegg mot terreng. Det ble målt fukt med pigger i bunnsvill. Målinger viser 12,7%, dette ansees som tørt.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Grunnmur er bygget som multimur. Multimur er element med gipsplater og isolert med en kjerne av polyuretanskum. Multimur er en kjent risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer. Det ble ikke observert skadsymptomer eller forhøyede fuktverdier i borrehullet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Multimuren bør kontrolleres jevnlig med tanke på fukt. Punktet bør sees i sammenheng med drenering og terrengforhold, dette er spesielt viktig i boliger med multimur. Når bad og vaskerom skal oppgraderes bør multimur konstruksjonen avvikles i disse rommene. (Fjerne gips og polyuretanskum)



Fuktmåling i bunnsvill i multimursvegg.



Visuell kontroll i borrehull.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Åpning mellom trinn.



Manglende håndløper

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse oppbevaringsløsninger.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Gulv og vegger med fliser. Ta med folierte plater. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er innredet med dusjvegg i glass, servant med underskap, toalett og veggskap.

Sluk i plast fra byggeår, Ingen synlig tettesjikt på gulv eller vegger.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Det nevnes spesielt:
Klemring i sluket er løs og det er ingen synlig tettesjikt. Løsningen er ikke vanntett.
Det er observert flere sprukne fliser på gulvet.
Det er flere borrehull i vegger etter tidligere innredning.
Det er «bom» i store deler av gulvet.
Det er ikke tetteløsninger på rørgjennomføringer.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Gjennomføring uten tetteløsning.



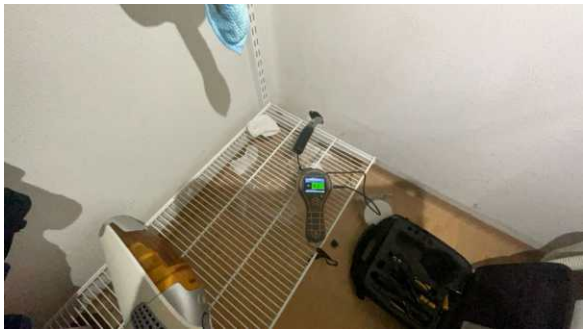
Borrhull i vegg.

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,2%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra vaskerom.



Fuktsøk i bunnsvill mot dusjen.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger ned malt tapet. Tak med folierte plater.

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

Sluk i plast fra byggeår. Belegg klemt i sluket.

Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

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

Det nevnes spesielt:
Tettesjikt på gulvet har passert forventet brukstid.
Skruer i sluket er rustene, dette medfører forhøyet risiko for lekkasjer.
Gjennomføringer i vegger har ingen tetteløsning,

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Sluk med rustene skruer


Ingen tetteløsning på gjennomføringer

U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,2%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill på vaskerommet.



LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Vegger og gulv med fliser. Tak med folierte plater. Det er varmekabler i gulvet.

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

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

Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
Sansynligvis er det ikke tettesjikt i rommet, dette medfører høy risiko for vannskader ved lekkasjer.
Sluket er under kabinett med begrenset mulighet for kontroll og rens.
Det er flere sprukne fliser på gulvet
Fall på gulvet er mindre enn krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 soverom.



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Kum i stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er montert sprutbeskyttelse i form av glassplater.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader på en front.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foliering på front bør utbedres.



Skade på foliering på front.

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner og måler er plassert på vaskerommet.

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

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



Hovedinntak for vann m/stoppekran.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Avsluttet med durgoventil i loftetasjen. Må stakes via toaletter/sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrøret er ikke luftet over tak, kun durgoventil i loftetasje
I henhold til teknisk forskrift skal avløpsrør luftes over tak og durgoventiler kun brukes som sekundærlufting.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



Avløpsstamme, avsluttet med durgoventil

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler i tak. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert ventilasjon i loftstuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Ingen ventilasjon i loftstue.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved panelovner på vegger, varmekabler i enkelte gulvflater og ildsted i stuen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2016. Plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Sist arbeid på anlegget i 2018 og 2026.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2017, ved takoppløft, fra 2018 og 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Lukket tilsynsak fra 2019.

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Mye av boligens strømanlegg er fra byggeår, alder på dette tilsier at modernisering må forventes.

Generell kommentar

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

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



Strømskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 er ikke grunnmursplast mot grunnen på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

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





Ingen grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur er utført i betong og multimurkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur i multimur er ansett som en risikokonstruksjon. Multimur er særlig skadeutsatt konstruksjon i forbindelse med fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mulitimuren bør kontrolleres jevnlig med tanke på fukt. En kontrollmetode kan være fastmontert fuktloggesensorer for kontinuerlig overvåking.



Mulitimur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gruset inngangsparti, beplantning og gressplen

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

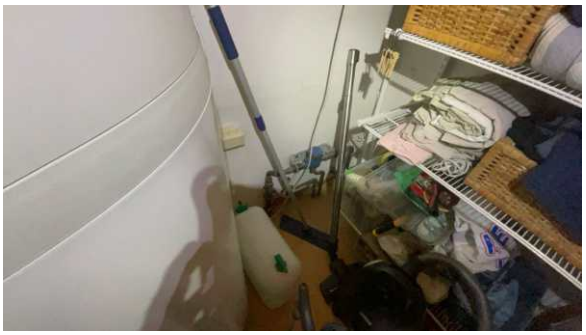
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedinntak vann.



Hovedstamme avløp

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

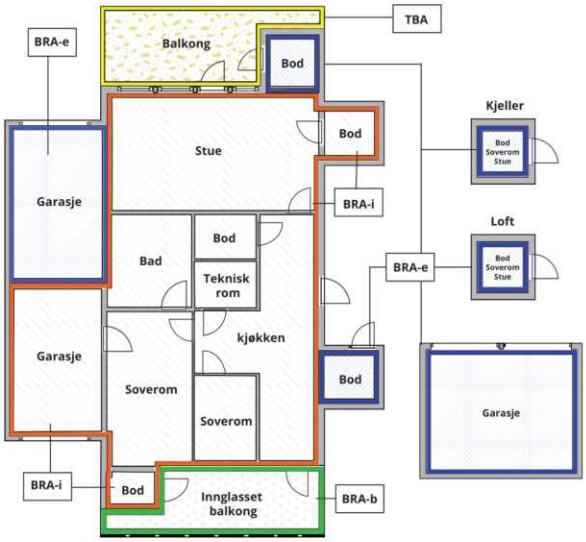
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.Etasje	45	1		46	37		46
1.Etasje	51			51	4		51
Loftetasje	28			28		14	42
SUM	**124**	**1**			**41**	**14**	**139**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod	Bod	
1.Etasje	Entré, kjøkken m/spiseplass, stue m/trapp		
Loftetasje	Loftstue m/trapp, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Bod med utvedendig adkomst fremkommer ikke av byggemeldte tegninger
1.etasje: Bod med utvendig adkomst er tatt inn som del av boligen. Tidligere innvendig bod er en del av inngangsparti. Endret bruk.
2. etasje: Stemmer med byggemeldte tegninger fra takoppløft.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Takvindu er skiftet i 2025- i regi av forsikring. Utbedring av fukt i vegg som følge av lekkasje fra gammelt takvindu pågår på befaringen.
Baderomsmøbler er opplystr skiftet i 2022.
Ny takrenne er montert på sørvegg i 2023.
Det er opplyst at det ble montert ny lys under kjøkkenskap i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

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)
Tomannsbolig	119	5

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Elisabeth Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	116	295		0	240.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Berglia 28

Hjemmelshaver
Eide Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i et etablert boligområde på Bærums Verk. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Handelstedet Bærums Verk som har forretninger, restauranter, kunst og håndverk.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.12.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Kommune	16.01.1991	Tillatelse tilbygg bod.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	21.11.1983	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	15.11.1988	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	02.07.2029	Ferdigattest takoppløft.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	25.03.2017	Byggemeldt planskisse 2. etasje, takoppløft	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	07.05.2019	Lukket tilsynsrapport.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	15.12.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.12.2025	Liste over oppgraderende arbeider, utarbeidet av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Røa elektriske	15.09.2017	Samsvarserklæring, arbeider 2. etasje i forbindelse med takoppløft + diverse	Gjennomgått	1	Nei
Din elektropartner Øyvind Henriksen	29.06.2018	Samsvarserklæring: montere vifte på bad.	Gjennomgått	1	Nei
Arth. Nordhaus blikkenslager	31.07.2017	Faktura nytt pipebeslag.	Gjennomgått	1	Nei
Tømrermester Stig Sandberg	23.12.2017	Faktura diverse tømrerarbeider takoppløft.	Gjennomgått	4	Nei
Tingvalla elektro	03.03.2026	Samsvarserklæring: Fast tilkobling varmtvannstank, fjrene kable + montere stikk.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	27.03.2026	Mailer fra eier med bilder og beskrivelser av miondre utbedringer.	Gjennomgått	2	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	30.03.2026	Korrigert etter mindre utbedringer av eier.
3	30.03.2026	Korrigert etter mindre utbedringer av eier.
4	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bygningssakkyndig 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KX6337

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.
7250548

Selger 1 navn
Elisabeth Eide

Gateadresse
Nedre Berglia 28

Poststed	Postnr
BÆRUMS VERK	1353

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84173045

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: Sprekk i flis på gulv, noen hull i flisene på veggen etter skruer.

Document reference: 7250548

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad nede: Tatt bort dusjkabinett, flyttet dusj til nytt hjørne og satt opp nytt dusjhode og dusjvegg, baderomsmøbel og servant. Bad oppe: Byttet dusjkabinett. Byttet varmtvannstank.
Arbeid utført av	Christian Rør AS, Brødrene Dahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i takvindu i september 2025, lekkasje tettet umiddelbart og nytt takvindu satt inn i desember 2025. Innvendig skade utbedret av OCAB i januar 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved takoppløft ble det funnet spor etter mus i tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert utelamper, ekstra stikkontakter, lysarmatur kjøkken og stue, dimmer kjeller, målerbytte, montering vifte på bad, montering skinner og spotter, dimmere og nødvendige tilkoblinger 2. etasje, montering led lys under kjøkkenskap og ny skinne i gang.
Arbeid utført av	Lefdal Installasjon, Røa Elektriske, Din elektropartner, Eltel, Tingvalla Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsynskontroll utført av Hafslund nett.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250548

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1) Tidligere sportsbod omgjort til inngangsparti og lettvegg mot kjøkken revet for å åpne opp mot kjøkken. Montering av nytt kjøkken. Det ble også lagt nytt gulv i inngangspartiet og kjøkken. Parkett i kjelleretasje. 2) Terasseplattinger og liten utvendig bod.

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: Takoppløft mot nord og ny parkett i 2. etasje, utskifting av enkelte bord på fasade mot vest, montert pipebeslag takfot og toppbeslag inkl. bue på pipe, utvendig trapp mot hage.

Arbeid utført av: Tømrermester Stig Sandberg, blikkenslager Arth. Norderhaug, Snekker Hatlebakk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Bruksendring av sportsbod til inngangsparti er ikke omsøkt. Liten utvendig bod ble ikke omsøkt, da størrelsen på denne ikke inngikk i krav om tillatelse.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250548

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250548

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Eide	0cd8c224c9f343b2b837d45f570397b1acf92b64	18.04.2026 07:56:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250548

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283275**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6669166**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 257 kWh**



Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

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

Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Informasjonsskriv for Berglia Huseierforening

Hensikten med dette dokumentet

Som et tillegg til vedtektene har styret utarbeidet dette informasjonsskrivet som et støttedokument med praktisk informasjon for nye og gamle beboere i Berglia.

Hvem er vi

Berglia Huseierforening består av 74 husstander i Øvre og Nedre Berglia.

- Øvre Berglia nr. 3 – 70
- Nedre Berglia nr. 16 – 42
- Nedre Berglia nr. 50 – 60
- Nedre Berglia nr. 66 – 83

Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Vedtekter for Berglia Huseierforening er vedtatt ved generalforsamling og tilgjengelig for nedlastning på **www.berglia.net**. Vedtektene inneholder lovpålagt informasjon om huseierforeningen, inkludert foreningens formål, medlemsskap og kontingent, organisering av generalforsamling, valg av styre og styrets rolle. Vi anbefaler alle å lese vedtektene.

Informasjonskanaler for Berglia Huseierforening

- Nettsiden www.berglia.net
  - Vedtekter, styrets sammensetning, styrereferater, innkalling og protokoll fra generalforsamling, relevante email-adresser til styret
- Facebook-gruppa Berglia Huseierforening
  - Jevnlige oppdateringer og informasjon av mindre statisk karakter.
  - Styret og huseierne selv legger ut innlegg, spørsmål, og informasjon.
  - Vi anbefaler en trivelig tone og at irritasjoner og konflikter i utganspunktet tas med den enkelte eller med styret.
- Personlig mail
  - Faktura for innbetalinger kommer til hver enkelt per e-mail. Gi beskjed til kasserer ved endring av din kontaktinformasjon kasserer@berglia.net.

Fiber (Bredbånd og/eller TV)

Gjennom din kontingent i Huseierforeningen har du tilgang til en fleksibel fiber og TV-løsning levert av Telenor, Telenor Frihet S (https://www.telenor.no/privat/internett/frihet/). Frihet S inkluderer 200 poeng slik at du kan skreddersy sin egen TV-, strømme- og bredbåndspakke. Det er forhåndsvalgt bredbåndshastighet uten TV-innhold i vår pakke. Router leveres av Telenor og skal følge boenheten.

Du endrer din egen TV-, strømme- og bredbåndspakke på Mine Sider hos Telenor. Der kan du alltid se hvor mange poeng du har brukt, og du kan endre på tjenestene. Trenger du mer TV- og strømmeinnhold enn det som er inkludert i avtalen, kan du kjøpe flere poengpakker.

Poengpakker, dekoder og programkort betales av den enkelte beboer etter personlig avtale med Telenor.

Telenor er din kontakt om du trenger hjelp, er nyinnflyttet, vil melde feil, ønsker mer info, endring av avtale eller lignende. Du kan nå dem på epost 81555520@telenor.no, oppgi din adresse og at du er en del av **Berglia huseierforening (kundenummer 20403456).** Dersom du ønsker spesifisert faktura for å dokumentere bredbåndsutgifter dekket gjennom huseierkontigenten til Berglia Huseierforening, send en epost til 81555520@telenor.no

El-bil

For å kunne lade elbil i garasjene i Berglia huseierforening, så må du være tilknyttet vårt sentrale ladesystem. Dette innebærer bruk av Zaptec Pro Charger som er tilknyttet felles tilrettelagt infrastruktur. Bestilling av slik lader skjer via Berglia Huseierforening elbil@berglia.net og installasjon bekostes beboer. Du vil faktureres for reellt strømforbruk to ganger i året.

Zaptec løsningen til Berglia Huseierforening er et lastbalanseringssystem. Den fordeler tilgjengelig strøm på en rettferdig måte basert på hvor mange biler som er koblet på, hvor lenge de har ladet, og ut i fra strøm som er tilgjengelig. Trafoen (eldre type) er flaskehalsen, så maks effekt pr ladestasjon er 7,4kW. Når mange lader vil du kunne oppleve at du blir satt i kø når du plugger i laderen, eller at bilen blir satt på pause under lading. Effekten vil altså variere ut ifra hvor mange som er koblet på nettet samtidig. Det anbefales å lade når man kan, ikke når man må slik at man unngår problematikk med plutselig sprengt kapasitet rett før man skal på langtur.

Feilsøking ved ladeproblemer:

- Sjekk at ladekabel er skikkelig koblet i bilen. Ta den gjerne ut og inn på ny.
- Hvilken farge har statusindikatoren på laderen (se koder under)?
- Hva er status i Zaptec appen?
- Sjekk om sikringen er utløst på din strømkrets i sikringsskapet ved enden av garasjerekka. Koble på strømmen igjen om sikringa er utløst. Sjekk at ikke sikringa utløser igjen.
- Kontakt styret på elbil@berglia.net

Farge	Kontinuerlig	Blinkende
GRØNN	Klar Lader ferdig	Autentisering OK
BLÅ	Koblet til et kjøretøy og klar til å lade	Lader
RØD	Feil (se avsnittet Feilsøking for flere detaljer)	Autentisering mislyktes
GUL		Systemet starter opp Venter på autentisering Venter på ZapCloud Kjøretøy lagt til kø
LILLA		Firmware oppdateres

Parkering

Garasjene eies av huseierforeningen, og hver husstand disponerer én garasjeplass. Det er begrenset med andre biloppstillingsplasser, og det er derfor viktig at garasjene brukes i henhold til formålet. Veier, snuplasser og ballplass er ikke parkeringsplass.

Prøv å få dine gjester til å følge disse retningslinjene. Vi anbefaler å ha lav terskel for å informere nærmeste naboer eller alle via Facebook om uventet behov for sperring av veier. Til dem som møter en feilparkert bil, si ifra på en vennlig møte til den det gjelder før irritasjonen blir for stor.

For dem som har parkering på egen tomt, vær oppmerksom på at hele bilen skal være parkert på egen tomt og ikke være til hinder for andre. Dette er spesielt viktig vinterstid ved snømåking. Ved etablering av biloppstillingsplass på egen tomt må beboer innhente nødvendige godkjenninger fra kommunen. Vær obs på at småveiene ikke er første prioritet for måking ved vedvarende eller store snøfall.

Snørydding og særlige forhold om vinteren

Huseierforeningen har inngått en **brøyteavtale** med Lommedalen Vei & Anlegg AS for brøyting og strøing vinterstid. Det blir også foretatt feiing av veiene på våren. De skal brøyte uoppfordret etter behov. Fellesareal foran garasjer og parkeringsplasser prioriteres over gangveiene.

Snøryddere er tilgjengelig ved trapper og parkeringsplasser som gjør jobben lettere og raskere når du må rydde litt. Bruk de godt, og heng de på plass etter bruk. Vi oppfordrer å ta et tak når man har anledning, og være sympatisk og rydde etter seg selv. Kjører man ut fra en plass og det er høye kanter og avtrykk etter din bil, rydd raskt opp før du kjører videre. Styret organiserer også særskilt måking av parkeringsplasser, da melder vi på Facebook når alle må ha fjernet sin bil.

Den bratte stien ned fra Nedre Berglia mot Helseveien har **varmekabler** som kan slås på i perioder på vinteren. Skapet med bryter er det ved trafoen i Nedre. Nøkkel til skap henger på stolpen hos Jørg (ØB59). Disse varmekablene kan ikke stå på hele tiden pga. overbelastning av strømnettet. **Metalltrappen** ned til Helseveien må måkes for snø om vinteren og styret ber noen frivillige melde seg til dette (blir da fritatt for øvrige dugnader).

Bakken nederst ved Gamle Ringeriksvei er kommunal. Vår private vei og tilhørende brøyteavtale starter ”over toppen” der avkjøringene til parkeringsplasser og hus begynner. Behov for måking og strøing av bakken ved Gamle Ringeriksvei skal meldes som feil til kommunen. Vær obs på at man må markere den kommunale delen av veien når man sender feilmelding, ikke egen adresse som ligger i privat vei.
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/vinterdrift-av-veiene/

Søppel og søppelkasser

Søppelkasser må stå på egen tomt og ikke på fellesareal. Vær spesielt obs på dette vinterstid. Det er hver huseiers ansvar å trille frem søppelkassen på tømmedager.Tider for søppeltømming finnes her. Tømmekalender finnes også på app "Min renovasjon" tilgjengelig på Google store eller Apple store

Dugnad

Styret organiserer en **vår-** og en **høstdugnad** som vanligvis går over 2 dager hver. Formålet er å rydde og vedlikeholde/reparere fellesarealene. Deltakelse på én av dagene er obligatorisk, og der er viktig at alle husstander stiller opp på dette etter beste evne. Det er servering første dag på hver dugnad. Ta kontakt med styret dersom man er forhindret, og styret vil da tildele annet arbeid på fellesområder ved behov. Fravær kan medføre at beboer belastes en egenandel.

Postkasselås og -skilt

Ny lås kan bestilles her: https://www.postkasse.no/shop/800203-postkasselas-for-allux-skivelas-8026?search=800203#attr=

Postkasseskilt kan bestilles her:
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Fargekoder for originale husfarger

Farge på **husmaling** er som følger:

- Rørosrød fargekode 0509
- Lillesandhvit fargekode 0110
- Strandgrå fargekode 0226

Fargeopprinnelse: Gori

Redskapsbod og lån av utstyr

Berglia Huseierforening sine redskaper og annet praktisk til hjemmet er tilgjengelig for utlån. Dette befinner seg i boden ved innkjørselen til Øvre Berglia. Nøkkel til redskapsbod henger på stolpen utenfor hos vår kasserer i ØB59. Heng nøkkelen tilbake så raskt som mulig, unngå å ta den med hjem. Signér ut/inn utstyr på liste som henger på døra. Har du brukt utstyr som går på batteri, vær snill og lade opp batteriet før du setter utstyret tilbake. Batteriene tas inn om vinteren.

Tilgjengelig utstyr inkluderer:
Raker
Koster
Elektrisk kantklipper
Bensindrevet kraftig kantklipper
Hekksaks
Gresstrimmer
Trillebår
Sammenleggbart bord
Partytelt (ca str 3*4m)

VEDTEKTER FOR BERGLIA HUSEIERFORENING

1. FORMÅL
   Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

2. MEDLEMSKAP
   Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i huseierforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemskap. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

3. KONTINGENT
   Medlemmene må betale årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

4. GENERALFORSAMLING
   Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med to ukers varsel. Innkalling skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, forslag til budsjett samt innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de frammøtte, stemmeberettigede medlemmene. Det tillates dog at hvert stemmeberettiget medlem kan medbringe 1 fullmakt. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen utgangen av februar. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
   Skriftlig og med to ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter et krav framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING – STEMMEGIVING
   På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

7. DAGSORDEN
   På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge fram følgende dagsorden:

   1) Valg av dirigent

   2) Årsberetning

   3) Regnskap og revisorens beretning

4) Forslag som er kommet inn

5) Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent

6) Valg

7) Eventuelt

Saker som fremmes under post "eventuelt" diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. VALG
På generalforsamlingen velges foreningens styre som skal bestå av 5 medlemmer. Formannen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på ett år. Det velges 2 medlemmer til styret hvert år, med en funksjonstid på to år. Med unntakelse av formannen, konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:
- revisor

Styret fungerer som valgkomité.

9. STYRETS PLIKTER
Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter avholdes regelmessig eller når noen av medlemmene av styret ber om det.

Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst to er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til formannen. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapsåret skal være kalenderåret.

10. VOTERING I STYRET
Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbel stemme.

11. VEDTEKTSENDRINGER
Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

Første gang vedtatt 4. november 1986
Revidert 18.april 2018

Berglia Huseierforening
Ordinær Generalforsamling 2025

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
onsdag 23. april kl. 19:00
i Helset Klubbhus, Skollerudveien 31, 1353 Bærums Verk

Dagsorden:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive møteprotokollen.

2. Styrets årsberetning for 2024 (vedlegg 1).

3. Årsregnskap 1.1.2024 – 31.12.2024 med noter (vedlegg 2).

4. Saker til informasjon og votering
    A. Garasjer – Vedlikehold og fornying av porter (vedlegg 3)

5. Budsjettforslag, inkludert fastsetting av medlemskontingent (vedlegg 2)

6. Valg av foreningens styre. Formann og to styremedlemmer er på valg:
    Kristine Young-Halvorsen (NB80) stiller til valg som styreleder
    Joachim Øwre Israelsbakk (NB73) stiller til valg som styremedlem
    Magnus Breisten (NB77) stiller til valg som styremedlem

    Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg: Asgeir Vikanes (NB68), Jørg Krause (ØB59)

7. Eventuelt
    A. Informasjon om innmeldte saker som tas til behandling i styret kommende år
        i. Sti/skolevei Nedre Berglia – Helsetlia
    B. Annet

* * *

Vedlegg:

1. Årsberetning 2024
2. Årsregnskap 2024 og forslag til budsjett for 2025
3. Saker til informasjon – Garasjer – Vedlikehold og fornying av porter
4. Fullmaktsskjema

Vedlegg 1 – Årsberetning

Berglia Huseierforening Årsberetning for 2024

Innledningsvis minner vi om Huseierforeningens formål, nedfelt i foreningens vedtekter:

«Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og for øvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.»

Generalforsamling og styremøter:
Det er i perioden avholdt fem styremøter.
Ordinær generalforsamling ble avholdt 17. april 2024

Styrets sammensetning har vært uendret gjennom 2024 og har bestått av Joachim Øwre Israelsbakk (NB73, formann), Jørg Krause (ØB59), Asgeir Vikanes (NB68), Sarah Erin Braathen (ØB63) og Kristine Young-Halvorsen (NB80).

De viktigste sakene som er ferdigbehandlet av styret:

- Endring av abonnement for TV og fiber – reduksjon av kontingent
- Koordinering utskiftning av gatelys
- Befaring og takst vedr vedlikehold og lekkasje i garasjer
- Nye garasjeporter, innhenting av tilbud
- Befaring og behov vedr avløp og overvann – spyling av sluk og sandfang
- Julegrantenning med hest, julenisser og godteposer
- Gjennomføring av vår- og høstdugnad

Saker som har vært til kontinuerlig oppfølging:

- Utbedring av fiberanlegg
- Koordingering av større dugnadsarbeid: snekkerlag og prosjekter på Lille Lekeplas
- Oppdatering Berglia.net, inkludert oppdatert infoskriv
- Oppdatering og påminnelser på facebook-siden
- Oppfølging vedrørende brøyting, strøing og feiing
- Drift og økonomi vedrørende lading av elbil
- Foreningens økonomi

Berglia 26.03.2025

Joachim Øwre Israelsbakk, styreleder
Jørg Krause, kasserer
Kristine Young-Halvorsen, sekretær
Asgeir Vikanes, elbilansvarlig
Sarah Erin Braathen, styremedlem

Berglia Huseierforening

RESULTAT pr 31.12. **BUDSJETT**

Driftsinntekter	2022	2023	**2024**	2023	2024	**2025**	
Kontingent	822 500	833 500	**690 000**	828 000	690 000	**690 000**	
El-bil/motorvarmer	97 143	223 357	**176 385**	146 352	150 000	**180 000**	(2)
Renter	114	437	**649**	150	500	**500**	
Dugnadsgebyr	3 600	2 100	**2 400**	3 000	3 000	**3 000**	
Støtte til lekeplasser	200 000		**0**				
Garasjer, nedbetaling lån	391 580	160 536	**116 167**	129 500	115 500	**80 000**	(3)
Sum driftsinntekter	1 514 937	1 219 930	**985 602**	1 107 002	959 000	**953 500**	
Driftskostnader							
Strøm	181 868	176 288	**207 231**	160 000	180 000	**220 000**	
Kabel-TV/Bredbånd	437 935	343 117	**203 352**	460 000	205 000	**210 000**	(4)
Snømåking/Feiing	92 669	146 250	**149 500**	143 750	150 000	**160 000**	
Vedlikehold	8 946	51 791	**74 400**	10 000	100 000	**100 000**	
Oppgradering lekeplass	236 949	0	**0**				
Garasjer, nedbetaling lån	374 588	195 901	**120 011**	129 500	115 500	**80 000**	
Forsikring garasje	23 258	25 108	**26 650**	26 000	27 000	**28 000**	
Dugnad	47 108	30 497	**33 983**	35 000	35 000	**35 000**	
Administrasjon	11 926	7 764	**7 480**	8 000	8 000	**8 000**	
Juletretenning	5 396	2 500	**5 403**	5 000	7 500	**6 000**	
Gatelys	44 928	46 784	**48 026**	46 000	48 000	**50 000**	
Sum driftkostnader	1 465 572	1 026 000	**876 035**	1 023 250	876 000	**897 000**	
Resultat	49 365	193 930	**109 567**	83 752	83 000	**56 500**	

Kontantbeholdning i bank pr 31.12.

Folio 5130.05.53080	134 863	172 681	**490 564**
Spare 5130.68.67931	16 931	17 043	**18 071**
Nedbetaling 1813 44 03833	16 476	27 910	**12 496**
Sum egenkapital	168 270	217 634	**521 131**

Kommentarer til regnskap 2024 og budsjett 2025.

Bærums Verk, feb 2025
Styret i Berglia Huseierforening

(1) Inkludert kundeutbytte fra SB1 på 667,-
(2) Dette er totalbeløpet for andre halvår 2024, og estimert belop for første halvår 2025
(3) Nedbetales ila 2025
(4) Kun bredbånd

Vedlegg 3 – Sak til informasjon

Ønske om fornying og behov for vedlikehold av garasjene i Berglia Huseierforening

A. Behov for vedlikehold. Tilstandsrapport på garasjeanlegg i øvre og nedre Berglia

Garasjene i Berglia bærer preg av alderdom og generelt behov for oppgradering. De siste årene har det blitt satt av penger og dugnadsarbeid til utbedring av garasjeportene. Løpende utbedringskostnader og økning av disse er forventet de neste årene.

I 2023 ble det meldt om lekkasje i garasjerekke utført i betong i Øvre Berglia, samt saltutslag i garasjer i langrekka i Nedre. Med bakgrunn i dette ble det den 26.09.2024 foretatt en befaringsrapport av Certus Takst AS. De har vurdert aktuell konstruksjon med lekkasje, samt lignende konstruksjon i Nedre Berglia (venstre del av langrekken), som ikke ble utbedret i 2016.

Rapporten er vedlagt og en kort oppsummering er som følger:

- Ingen TG3 som krever umiddelbar handling, kun TG2
- Synlige avskallingsskader flere steder som følge av fuktighet
- Riss i konstruksjon i Øvre, setningsskade eller overbelastning?
- Vanninntrenging, gjelder både i Øvre og Nedre, ny membran må etableres

Konklusjon: Man kan anta at det er behov for en større oppgradering innen kort tid. Omfanget av arbeidet er av samme størrelse som i 2016. Deretter må vi ta høyde for en betydelig prisregulering. Pris ved forrige oppgradering var 1.9M.

B. Bytte av garasjeporter

Beboer har sendt inn forslag om å bytte ut garasjeporter i huseierforeningen til leddporter. Fordeler med denne typen port: Vedlikeholdsfritt, mindre dimensjon og gjøre utnyttbar plass større (økt bredde og høyde på porter gjør garasjen tilgjengelig for større biler). I løpet av 2024 var fire entrepenører på befaring og tre tilbud ble mottatt. Den dyreste aktøren fremstår som den mest seriøse og gir oss et anslag på hva kostander en slik utbedring vil dreie seg på. Det må tas høyde for prisøkning.

Tilbud mottatt:

1. Vei og eiendom AS 3 519 625,- ink. mva
2. Arkikad as 2 906 244,- ink.mva.
3. Selcon Øygarden 1 285 790,- ink. mva.

Alle tilbud er inkludert garasjeportåpner. Tilbud fra Vei og Eiendom ASor Arkikad ASvedlagt til informasjon.

Styrets anbefaling om garasjene: Det er behov for fortsatt løpende velikehold av garasjene i tillegg til nødvendig utbedring mtp lekkasje. Styret følger opp videre behov for utbedring og innhenter tilbud etter anbefalinger skissert i takstrapporten. Styret anbefaler å avvente beslutning om å skifte garasjeporter og ta dette med som et tilvalg når garasjene må utbedres. Til generalforsamling 2026 kan det forventes avsteming over hvordan vedlikehold av garasjer skal gjennomføres og bekostes, samt å ta stilling til utbedring med eller uten bytte av porter.

Befaringsrapport

Tilstandsvurdering garasjeanlegg



Eiendomsinformasjon:

Felles garasjeanlegg

Kunde

Berglia Huseierforening

Befarings- og eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse	Nedre Berglia 48, 1353 Bærums Verk.	Gnr. 116	Bnr. 365	Festenr. -	Snr. -

Sameie | Bygning	Berglia Huseierforening på Bærums Verk ble stiftet i 1986. Huseierforeningen består av fellesareal, deriblant 4. stk. garasjer. Garasjene ble ført opp i 1987 av armert betong, der deler av garasjene ligger mot terreng og den flate takkonstruksjonen har beplantning.	 Bildet er hentet fra Seeiendom.no, Kartverket.

Befaringsopplysninger

Dato | Til stede	26.09.2024 | Joachim Øwre Israelsbakk (styreleder).
Kunde | Oppdragsgiver	Berglia Huseierforening | Organisasjonsnummer: 913 332 008

Innhold

Innhold 3
Om Certus Takst 4
Mandat og dokumentasjon 5
Referansenivå 6
Tilstandsvurdering av bygningsdel 7
1. Garasjeanlegg 7
Vedlegg 18
Vedlegg: Utvalgte nedbrytning- og skademekanismer i betong 18

CERTUS TAKST

Om Certus Takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit.

Daglig leder i Certus Takst AS, Per Ole Bjørnstad, har byggteknisk fagskoleutdannelse med 120 studiepoeng, er Murmester, medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknologorganisasjon og er via Fagrådet for våtrom en Godkjent våtromsbedrift innenfor takst | Modul C. I tillegg til å være registrert som energirådgiver i rådgiverregisteret til Enova. Les mer Om Certus Takst AS.

Sertifiseringer hos Norsk takst:

- Verditaksering av bolig.
- Tilstandsanalyse av boligeiendom.
- Skadetaksering av byggverk.
- Skjønn.
- Energimerking.

Sertifiseringer hos BMTF | Byggmesternes Takseringsforbund: Skadetakst, Verditakst og tilstandsrapport.

Relevante kurs i regi av Norsk takst / Norges Eiendomsakademi | NEAK:

- Byggesaksbehandling.
- Offentlige krav ved renovering, ombygging og skade.
- FDV Dokumentasjon.
- Brannsikkerhet | Regelverk, forskriften om brannceller og HMS.
- Inneklima, asbest og radon i bygninger.
- Byggefeil og skader med fokus på nye materialer og byggemetoder.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Overtakelsesforretning.
- Utfordringer knyttet til sluk
- NS 3515 Vann- og fuktskader i bygninger.
- Sakkyndigrapporter, reklamasjonsrapporter, sakkyndig i tvistesaker og sakkyndig vitne.

Uavhengig Takstingeniør | Takstmann

Per Ole Bjørnstad

Mandat og dokumentasjon

Mandat | Oppdrag | Forutsetninger

Takstingeniør Per Ole Bjørnstad ble kontaktet av oppdragsgiver i forbindelse med tilstandsvurdering av byggverk.

Takstingeniøren som har utarbeidet rapporten har verket et ansettelsesforhold eller økonomiske interesser hos oppdragsgiver, og takstrapporten er bygget opp med basis i Norsk takst sine instrukser og regelverk, samt egne rutiner. Medlemmer av Norsk takst er underlagt strenge etiske regler og retningslinjer. Disse er tilgjengelige hos Norsk takst | norsktakst.no.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i takstrapporten som er vurdert og er utarbeidet etter takstingeniørens/takstmannens beste skjønn. Opplysningene i takstrapporten forutsetter at alle tilgjengelige opplysninger er korrekte og at det heller ikke har blitt utelatt informasjon, som vil kunne ha betydning for beskrivelser og vurderinger i takstrapporten.

Hvis det avdekkes eventuelle feil i takstrapporten, må det gis tilbakemelding om dette, før rapporten blir tatt i bruk.

Fremlagt dokumentasjon

Dokument:	Kommentar:
FDV- Forvaltning, drift og vedlikeholdsinstruks	Thorendahl Datert 2017
Kontrakt	Byggblankett 8406 A Datert 2016

Referansenivå

Referansenivå

Tilstandsvurderingen er basert på NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk. Innhold og gjennomføring, samt veiledning P-799/G2. Undersøkelser gjennomføres som visuelle observasjoner i henhold til analysenivå 1, der det ikke er opplyst om annet. Konstruksjoner/Bygningsdeler vurderes etter et gitt referansenivå som uttrykkes ved en tilstandsgrad/TG.

Referansenivået er minstekravet som stilles til et byggverk og konstruksjonens tekniske og funksjonelle tilstand, men med justering av nyere krav som har kommet til senere, for at bygningsdeler som har vesentlig avvik ut fra dagens kunnskap, ikke blir fastsatt til å ikke ha noen symptomer på avvik, som følge av byggeår. Gjennomføres det tiltak/oppgraderinger etter byggeår, er det kravene som gjaldt da tiltaket ble omsøkt eller utført, som blir gjeldende.

Tilstandsgrad	Tilstand, gitt referansenivå	
Tilstandsgrad 0 | TG0	Ingen avvik - Ny/totalrenovert bygningsdel, uten symptomer på avvik.	
Tilstandsgrad 1 | TG1	Mindre eller moderate avvik: - Bygningsdelen har normal slitasje, er vedlikeholdt og det er kun behov for normalt vedlikehold fremover.	
Tilstandsgrad 2 | TG2	Vesentlig avvik: - Byggverk / bygningsdel er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. - Mangel på relevant dokumentasjon.	
Tilstandsgrad 3 | TG3	Stort eller alvorlig avvik: - Bygningsdelen har funksjonssvikt og det er behov for strakstiltak.	
Ikke undersøkt | TGIU	Ikke tilgjengelig under befaring. - Bygningsdel uten inspeksjonsmulighet.	

Tilstandsvurdering av bygningsdel

1. Garasjeanlegg

Sammendrag | Konklusjon

Avvik | TG2	Avskallingsskader på betongoverflate, har oppstått som følge av frostsprengning.
Tiltak	Betongen må beskyttes mot fuktighet. Dette kan oppnås med å etablere ny overflatebehandling. Å montere beslag vil bidra til økt nedbørsbeskyttelse av betongen, da nedbøren ikke legger seg direkte på betongen, men ledes ut fra konstruksjonen.
Avvik | TG2	Synlig vertikalriss på betongsøyle, har oppstått som følge av setning/underdimensjonering.
Tiltak	Dimensjoneringen av betongsøyle(r) må kontrolleres og eventuelt forsterkes, slik at byggverket tåler de påførte lastene. Om det har blitt gjennomført utbedring av søylen tidligere, bør det dokumenteres hva som eventuelt har blitt gjennomført.
Avvik | TG2	Vanngjennomtrening tak/betongdekke, har oppstått som følge av utett membran.
Tiltak	Membran under jordlaget bør skiftes, slik at vanngjennomtrengningen stoppes. For å legge ny membran, må de eksisterende jordmassene fjernes. Anbefaler at busker og trær som har større røtter, fjernes fra taket til parkeringsgarasjene, slik at røttene ikke presser på/skyver bort membranen eller betongkonstruksjonen.

Forklaringer | Definisjoner

Byggverk er en samlebetegnelse for bygning, konstruksjon eller anlegg, i henhold til Byggtekniske forskrift (TEK 17) § 1-3. Definisjoner.

Laster/belastning er totalsummen av påvirkninger som en konstruksjon blir utsatt
Et byggverk blir påført ulike laster/belastninger, der det må dimensjoneres for:

- Egenlast (vekten av selve konstruksjonen)
- Nyttelast (vekten av innredning, kjøretøy, personer osv.)
- Naturlast (snø, vind, bølger, jordtrykk og vanntrykk).

I tillegg vil byggverk bli påvirket av svinn, temperatursvingninger, fuktbelastning med mer.
Byggverk som er underdimensjonert eller som ikke lenger tåler den påførte belastningen, vil bli utsatt for deformasjon (endring av form). I tilfeller der deformasjoner ikke utbedres, vil byggverkets tilstand gradvis forverres med tiden.

Vurdering

Beskrivelse

Berglia Huseierforening består av 74 parkeringsplasser fra 1987 (37 år gamle) og består av plasstøpt armert betong. Plasstøpt betong er laget på stedet i form/forskaling, i motsetning til prefabrikkerte elementer som er ferdiglaget på en fabrikk. Garasjerekkene har veggkonstruksjon av betong, som hovedsakelig ligger mot terreng. Den flate takkonstruksjonen/betongdekke har overliggende jordmasser og beplantning.
Betongdekket understøttes av søyler der spennvidden mellom veggene er på to garasjeporter (ca. 5 meter).
Tre av garasjerekkene og ett parkeringsdekke ble rehabilitert i 2016, i henhold til opplysninger fra kunde.
Noen beboere har registrert at det drypper vann gjennom taket/betongdekket på parkeringsplasser, som ikke ble rehabilitert i 2016.

Undersøkelser

Frostskader, betongoverflate

Garasjerekkene har synlig avskallingsskader (smuldret betong) på overflatene.

SINTEF Byggforsk 720.105 Nedbrytningsmekanismer i betongkonstruksjoner, viser til at avskallingsskadene oppstår når betongen inneholder så mye vann, at det fører til volumendringen når temperaturen synker, slik at det fryste vannet (volumet utvides ca. 9 %) overstiger betongens strekkapasitet, og fører til frostsprengning.
Konsekvensene av slike frostskader, er i henhold til SINTEF Byggforsk 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter, at betongen brytes ned over tid og at skadene utvikles raskere.

Betongen må beskyttes mot fuktighet, slik at vanninntrengningen i betongen reduseres. Dette kan oppnås med ny overflatebehandling. Ny overflate vil også redusere karbonatiseringsprosessen.
Det kan med fordel gjøres en oppgradering med å montere membran og beslag med drypp-nese ved rekkverk, slik at nedbør ledes ut fra vegglivet på betongkonstruksjonen. Ved en slik oppgradering må det sørges for at metallet som blir brukt, har samhørighet med det eksisterende rekkverket, slik at faren for armeringskorrosjon reduseres.

Sprekk/riss, betongsøyle

Garasjerekke ved boliger har synlig vertikalriss i en av betongsøylene. Den kvadratiske søylen har tidligere blitt overflateutbedret, men det er ikke kjent om denne utbedringen ble gjennomført under rehabiliteringen i 2016, som et resultat av at det ble registrert armeringskorrosjon, eller om søylen har blitt utbedret i privat regi (beboer i Huseierforeningen).

SINTEF Byggforsk 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter, viser til at skadeårsak til sprekker/riss kommer som følge av setninger/overbelastning på grunn av underdimensjonering.
Konsekvensen av setninger/overbelastning, er at de lastene som søylen skal oppta, blir fordelt på andre deler av konstruksjonen, som allerede er dimensjonert for å ta opp andre laster. Dette gjelder spesielt for de delene av konstruksjonen som er nærmest søylen med riss/sprekk.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av søylens bæreevne, og dens tilstøtende konstruksjoner. Utbedringen innebærer at søylen minimum må kontrolleres for armeringskorrosjon og underdimensjonering, for deretter å gjennomføre en mekanisk utbedring. Etter at den mekaniske reparasjonen har blitt gjennomført, må det påføres en overflatebehandling som beskytter mot karbonatisering/armeringskorrosjon. Ut fra søylens tverrsnitt og spennvidde, er det sannsynlig at betongsøylen også må forsterkes, men dette må beregnes av prosjekterende/utførende.

Vanngjennomtrenging, betongdekke

For enkelte av parkeringsplassene har det blitt registrert at det drypper vann gjennom betongdekket.

Ut fra de visuelle symptomene under befaringsdagen, oppstår dryppingen ikke som et resultat av kondens, men som følge av at det er stedvis utett membran over betongdekket. At membran ikke er tett, kommer blant til syne som hvitt belegg (utfelling av kalk/salt) som har blitt transportert til overflaten. Det registreres også noen mindre riss og enkelte symptomer på armeringskorrosjon (brun farge).
Det ble ikke registrert noen form for synlig rustsprenging, på grunn av karbonatisering (se vedlegg).

Vanngjennomtrengning, yttervegger mot terreng

Yttervegger mot terreng er kun synlig fra innsiden av enkelte parkeringsplasser i garasjene, og det ble ikke registrert noen vanngjennomtrenging i disse. Det er alderen og den fagmessige utførelsen på membranen

mot terreng, som vil være avgjørende for når det vil være nødvendig å skifte membranen, slik at vanntettheten mot veggen opprettholdes.

Ut fra de synlige symptomene under befaringen, er det ikke nødvendig å gjennomføre noen større rehabiliteringstiltak enda. Samtidig vil det å skifte membran mot yttervegg, være et preventivt tiltak for å øke byggverkets levetid. Utbedring av membran vil medføreføre en del kostnader, blant annet på grunn av at det må gjennomføres omfattende inngrep i terrenget og at verandaer/terrasser ved boligene må understøttes. Produksjonsunderlaget fra byggeår bør også innhentes, slik at fremtidige utbedringsarbeider kan planlegges i mest mulig grad og dermed også redusere prosjekteringskostnader og totalkostnadene til utbedringen
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer av membran mot vegg, men i et lengre tidsperspektiv vil det være kostnadsbesparende å utbedre betongdekket/garasjetaket og yttervegg mot terreng samtidig.

Naturlig ventilasjon

Garasjen er naturlig ventilert, der åpninger under garasjeportene er eneste lufting. Selv om det ikke er mekanisk avtrekk som trekker ut fuktighet av garasjen, vil disse åpningene bidra til at det oppstår noe luftskifte/luftsirkulasjon. For hver gang en garasjeport åpnes, vil dette bidra til ytterligere luftskifte på grunn av at parkeringsplassene for det meste avgrenses med gitteråpninger. Parkeringsplasser som er delt inn med tette plater i stedet for gitteråpninger, vil få redusert luftskifte og dette vil bidra til økt fuktighet innvendig i garasjen. Spaltene mellom garasjeport og dekke/asfalt, bør være åpne hele året og ikke tildekkes.

Konsekvensen av garasjens ventilasjon kommer til syne som soppvekst, men dette har ofte mindre betydning for betongkonstruksjoner, enn for fuktømfintlige materialer, som plater som inneholder mye lim (eksempelvis trefiberplater/OSB).

Selv om garasjer i dag bør ha mekanisk avtrekk for å trekke fuktighet og gasser ut av garasjen, vil ventilasjonen i garasjeanlegget kunne fungere, så lenge det tilføres luft under garasjeportene og det ikke etableres for mange tette skiller mellom parkeringsplassene.

Klorider

Før det gjennomføres utbedringer av parkeringsgarasjene, anbefales det å gjennomføre kloridtester både for garasjerekkene som ble utbedret i 2016 og for de som ikke har blitt utbedret enda. Disse kloridtestene vil kunne avdekke om det er har oppstått armeringskorrosjon i betongdekket, som ikke har kommet til syne enda og/eller om det er forskjellige kloridverdier på garasjerekkene som har blitt rehabilitert og de som ikke har blitt rehabilitert.
Resultatet av målingen (analysenivå 3) vil kunne gi svar på kvaliteten på betongen. Kvaliteten på betongen er viktig å få dokumentert, da konstruksjoner fra 1987 kan ha blitt tilført salter fra byggeår. Noe som senere har vist seg å føre til at armeringskorrosjon i betong akselereres

Utbedringsmetode

Utbedringsmetodene er basert på anerkjent faglitteratur som:

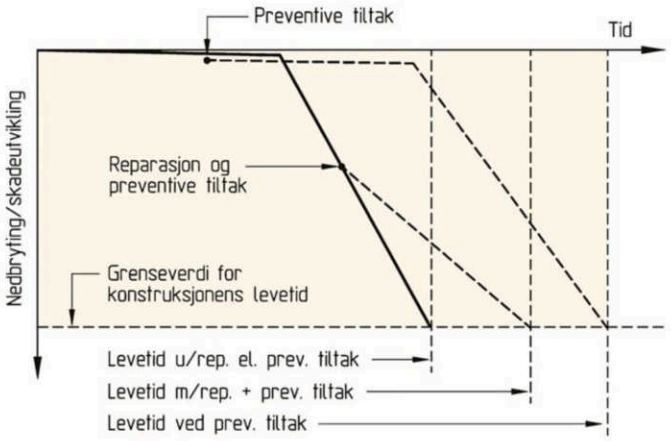
- Norsk Standard NS-EN 1504
- Norsk Standard NS 3420 Beskrivelsestekster for bygg, anlegg og installasjoner
    - Del L: Betongarbeider, LY Reparasjon og rehabilitering av betong.

- SINTEF Byggforsk
    - 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter.
    - 722.403 Skader på betongdekker i garasjeanlegg.
    - 720.125 Beskyttelse og reparasjon av betongkonstruksjoner – prinsipper, metoder og kvalitetssikring.
    - 720.423 Mekanisk reparasjon av betong.
    - 720.427 Overflatebehandling av betongkonstruksjoner som beskyttelse mot nedbrytning.

Før ferdigstillelse av eventuelle utbedringer, anbefales det at utførende legger frem dokumentasjon (bildedokumentasjon, produktdokumentasjon og FDV-dokumentasjon) som viser at utbedringen har blitt gjennomført i henhold til anerkjente metoder, og at det legges frem dokumentasjon som forenkler det fremtidige vedlikeholdsarbeidet for sameiet.

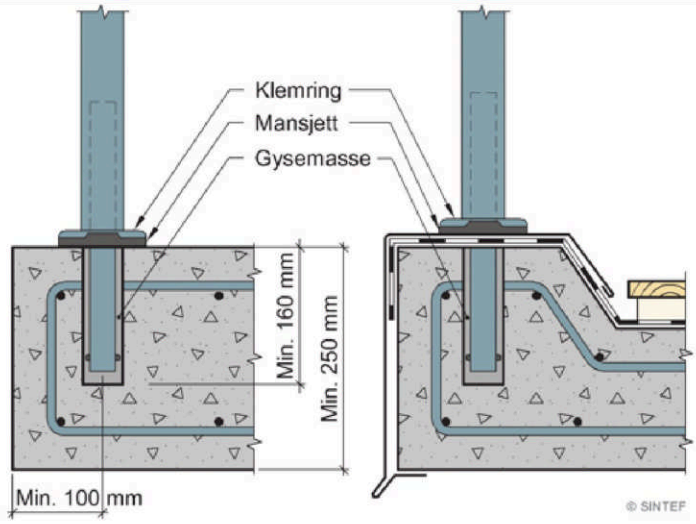
I tillegg til utbedringer/reparasjoner, vil det kunne være en fordel å gjennomføre forebyggende tiltak, da disse har større effekt for byggverkets levetid, enn det utbedringer/reparasjoner har.

Figuren fra SINTEF Byggforsk 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter, viser hvordan levetiden for en betongkonstruksjon påvirkes av forebyggende/preventive tiltak og reparasjoner.



Bilder

Parkeringsgarasjer, generelt



Figuren fra SINTEF Byggforsk 536.112 Rekkverk, viser hvordan stolper til rekkverket kan festes i betongen fra oversiden, slik at vann ikke trenger ned i betongen.

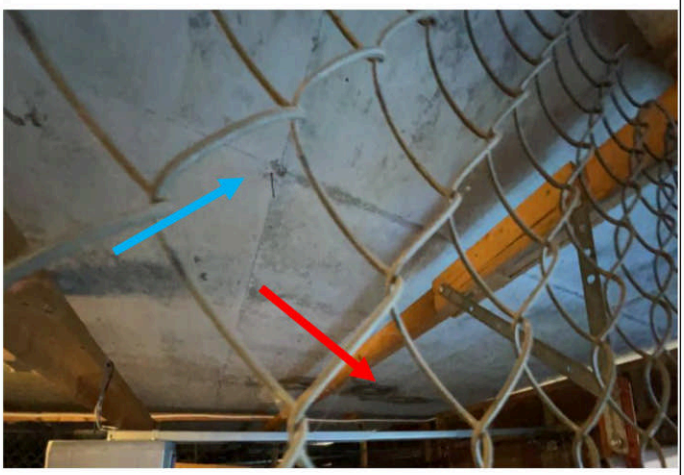
Løsningen til høyre er med beslag, membran og dryppnese, slik at nedbør ledes ut fra konstruksjonen.



Innfesting av rekkverk er montert til betongkanten.

For å øke levetiden på betongen, kan det gjøres preventive tiltak i form av en oppgradering, der det monteres membran og beslag med dryppnese.



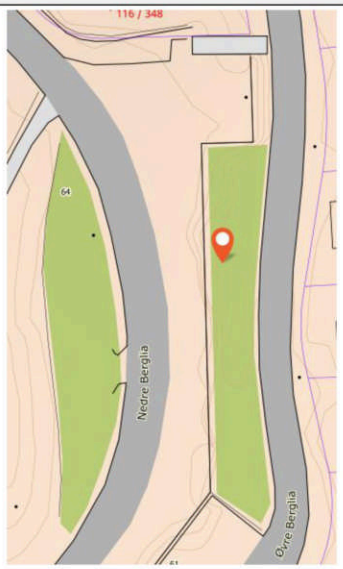


Bildene viser at det var stor forskjell på en tørr betongkonstruksjon, uten tegn til korrosjon (blå pil) og betongkonstruksjon med høy fuktighet/vanngjennomgang (rød pil).

Skader på betongkonstruksjoner kommer først til syne enkelte steder, før skadene etter hvert også blir synlig flere steder. Der skadene først ble synlig, vil disse skadesymptomene ha utviklet seg.

Parkeringsgarasjer, ved lekeplass





Parkeringsgarasjen er ca. 31,50 meter lang, 4,80 bred, fordelt over 11 parkeringsplasser.

Dekket/flat takkonstruksjon har helning på ca. 10 cm.

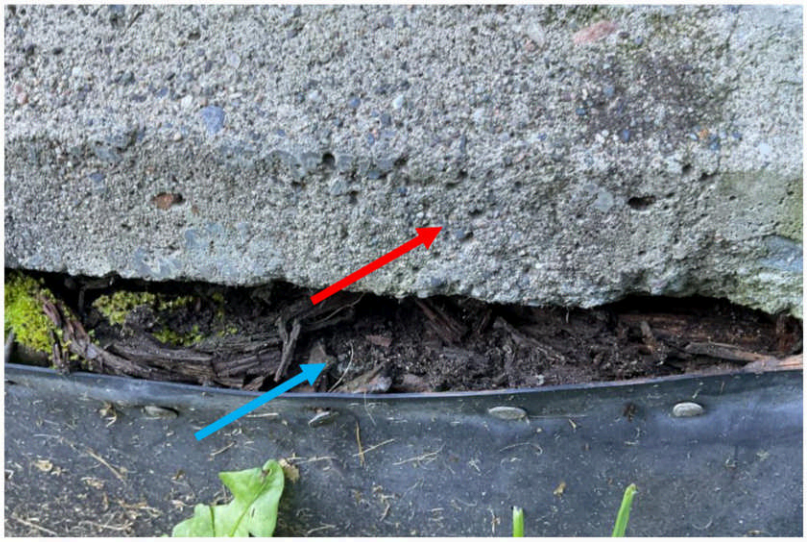






Betongdekket/garasjetaket har jordlag på ca. 50 cm, med beplantning og trær.
Røtter kan trenge gjennom membranen mellom jordmasser og betongdekket, og føre til at vanngjennomtrenging til underliggende garasjeplasser.

Garasjerekke ved lekeapparater har synlig slitasje på membranen som følge av alder. På grunn av alderen har heller ikke materialet den nødvendige elastisiteten til å håndtere temperatursvingninger. Materialene som ikke tåler temperatursvingene, blir porøse og sprekker. Detter fører til at nedbør trenger gjennom membranen og inn i parkeringsgarasjene.



Membran fra byggeår var festet til treverket, som var slisset (spor) inn i betongdekket. Dette treverket er råteskadet (blå pil) og nedbør trenger inn i overganger.

Overflaten på betongen er ruglete med synlig tilslag, og er et visuelt symptom på at overflatene har blitt utsatt for frostsprengning (rød pil). Frostsprengning reduserer styrken i betongen og trenger langsomt innover for hver eneste fryse- og tinesyklus.

Parkeringsgarasjer ved boliger

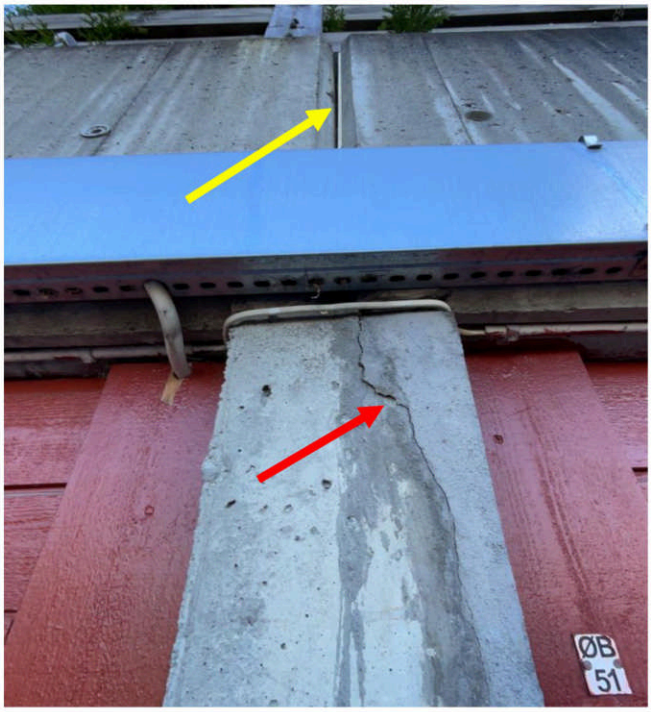




Parkeringsgarasjen ved boligene har lengde på ca. 37,50 meter og bredde på ca.5,80 meter, fordelt over 13 parkeringsplasser.



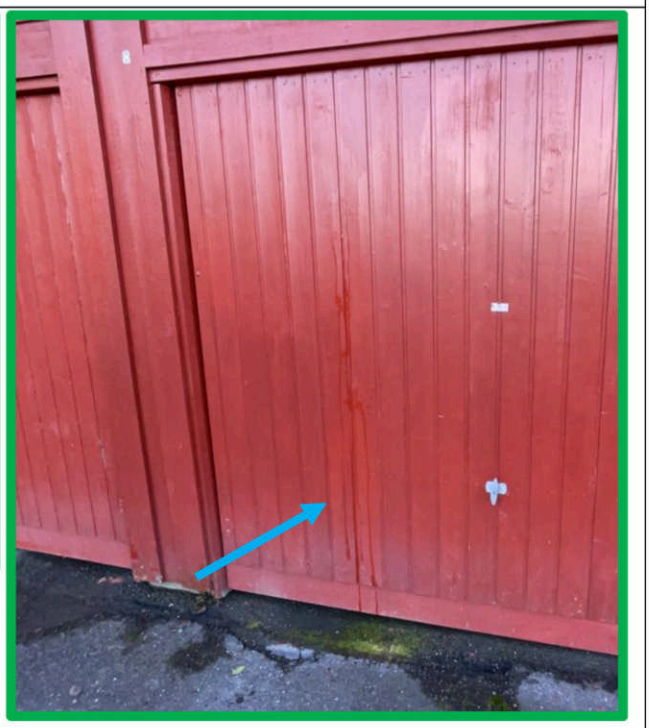
Sprekk/riss i betongsøyle (rød pil) under skjøten (gul pil) for overdekninger.



Betongdekket/takkonstruksjonen har beplantning (hekk, trær og plen). Oppbyggingen av takkonstruksjonen og eventuelt håndtering av overvann ligger skjult, men det opplyses om at slike takkonstruksjoner påfører byggverket høy belastning. Der det er hull i membran/vanntett sjikt, vil dette vannet/fuktigheten også tilføre betongdekket ytterligere belastning/vekt. Lastene på dekket vil bli høyest i de periodene jorden blir mettet av regn, samt når snøen er fuktig/komprimert.
Betongdekket i parkeringsgarasjene ved boligene, ble ved stikkprøver registrert til å være tilnærmet uten fall innvendig i parkeringsgarasjene, målt fra undersiden. Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon for

hvordan overvann blir håndtert/prosjektert, med for eksempel fall på membranen, eller om vannet blir liggende i massene over betongdekket. Sistnevnte vil føre til økt belastning.
Det anbefales å innhente all dokumentasjon som foreligger hos kommunen, for å undersøke hvordan overvannshåndteringen er prosjektert fra byggeår.





Parkeringsplass (markert med grønt) har synlig vanngjennomtrenging på undersiden av betongdekket (lilla piler). Det synlig symptomer på at det transporteres salt/kalk til undersiden (rød pil), samt brun farge som indikerer at det er armeringskorrosjon (gul pil).
Når garasjeporten ble lukket, kom også vanndråpene til syne som rennemerker (blå pil).

Parkeringsgarasje tidligere utbedret





Parkeringsgrasje som tidligere har blitt utbedret, er ikke videre undersøkt, men det ble registrert ruglete overflate (kilesprenigng) på betongen ved trapp og mot parkeringsgarasjen ved lekeapparat.
Ruglete overflate betyr at betongen er svakere på disse stedene og at den også vil bli svakere raskeres, enn om overflaten var behandlet.

Anbefaler at den ruglete betongen utbedres også på denne garasjen, samtidig som de andre parkeringsgarajsjene.
Utbedring av overflaten vil redusere frostsprening og karbonatiseringsprosessen i betongen.

Vedlegg

Vedlegg: Utvalgte nedbrytning- og skademekanismer i betong

Karbonatisering av betong

Ny betong har en pH-verdi på ca. 12,5. Den høye pH-verdien er gunstig for armeringsjernets bestandighet (varighet). Karbonatisering er en naturlig kjemisk prosess, som oppstår når betongoverflaten er i kontakt med karbondioksidet (CO_2) i lufta, og danner kalsiumkarbonat i betongen. Denne karbonatiseringsprosessen skjer langsomt innover i betongen, og fører til at pH-verdien synker. Når pH-verdien kommer ned til ca. 8,5, og karbonatiseringsfronten er forbi armeringen, vil armeringen korrodere (ruste). Armering som korroderer (ruster) får et større volum (2-7x mer) og sprenger ut betongen rundt armeringen, slik at det vil oppstå riss/sprekker/avskalling. Hastigheten på karbonatiseringsprosessen blir påvirket av betongkvalitet, armeringens overdekning og fuktighetsnivå.
De visuelle symptomene (riss, sprekker og avskalling) på karbonatisering, dukker opp en god stund før skadene på armeringens overdekning, er betydelig svekket (tverrsnittreduksjonen).

Figuren fra SINTEF Byggforsk 720.105 Nedbrytningsmekanismer i betongkonstruksjoner, viser en illustrasjon av hvordan karbonatiseringen skjer innover i betongen, og fører til av avskalling av betongbiter i nærheten av armering som har korrodert (rustet).

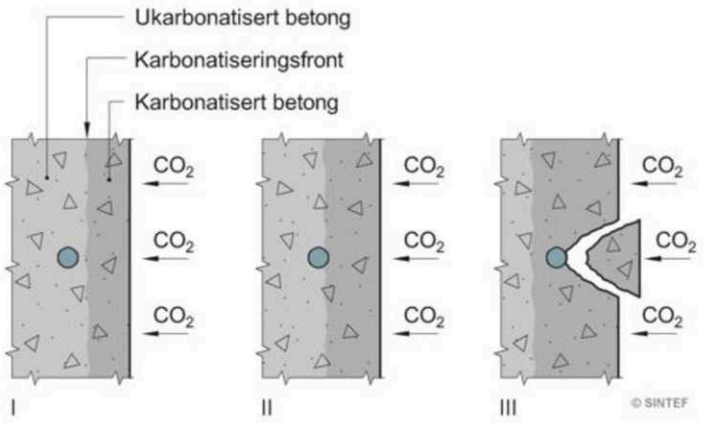


Fig. 312 a
Skjematisk illustrasjon av karbonatisering og korrosjon
I. Begynnende karbonatisering
II. Karbonatiseringsfronten har nådd armeringen, og depassivering begynner. Se pkt. 22.
III. Karbonatiseringsfronten har passert armeringen og initiert aktiv korrosjon, som har ført til sprekkdannelser og avskalling.

Figuren fra SINTEF Byggforsk 720.105 Nedbrytningsmekanismer i betongkonstruksjoner, viser at karbondioksidet (CO_2) i lufta trenger inn i sprekker og riss, slik at karbonatiseringsfronten blir dypere rundt disse områdene.

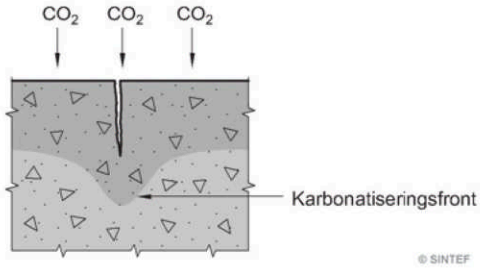


Fig. 312 b
Sprekker og riss gir dypere karbonatiseringsfront på grunn av inntrenging av CO_2 i rissflatene.

Pristilbud/ Ordrebekreftelse
Vedlegg 3 - Sak til informasjon - Garasjer

Vei og Eiendom AS
Dok.nr.: P-12-01

Navn	Faktura adresse	Tilbudsdato	Vår ref
Berglia Huseierforening	Nedre Berglia 68, 1353 Bærums Verk	01.09.2024	24-013
E-post	**Telefon**	**Svarfrist**	**Deres ref**
asgeir.vikanes@gmail.com	94515956	01.10.2024	
	Org.nr: - kunde	**Kontaktperson**	
Berglia Huseierforening		Asgeir Vikanes	

Beskrivelse av arbeider	Varetype - spesifikasjon	Antall	Pris pr enhet *	Enhet	Totalpris eks mva	
Rigg og drift		Antatt / Behov				
Forutsetter nødvendig plass til arbeidsbrakke og rigg plass		1	0,00	RS		
Riving av stedlig treverk inntil betong eller reisverk i tre.	Leveres godkjent deponi, avgift inkl					
Oppbygging med nytt treverk i innramming i impregnert virke – malt 2 strøk						
Ombygging av skillevegg for de som velger dobbel port						
Montering av porter.						
Alle single porter leveres med 2 åpnere.	Port singel Br: 2,58 m Høyde: 2,38 m	74	37750,00	pr. stk	2793500,00	
Lysåpning ute 2420 mm – nødvendig høyde inne 2380 mm						
Alle doble porter leveres med 4 åpnere	Dobbel Br: 5,50 m Høyde: 2,38 m	37	76100,00	pr. stk		2815700,00
Lysåpning ute 2420 mm – nødvendig høyde inne 2380 mm						
Ved å velge dobbelport oppnås bedre komfort ved inn/utkjøring						
Garanti: For fjærer er beregnet for 20000 sykluser - 1 opp/ned = 1 syklus						
10års garanti på elementer – og 5 års garanti på øvrige slitedeler						
Ved eventuell råte - tilkommer dette som tillegg – avtales og dokumenteres	Arbeid – snekker	Behov	780,00	pr. time		
	Materialer iflg faktura + 15% påslag	Behov		Vedlegg		

Leverings-og betalingsbetingelser – oppgjør etter fremdrift – sluttfaktura med 5 dager forfall.	**Sum**		
Alle mengder er regnet som anslagsvis, og vil bli oppmålt og avregnet etter utført arbeid.	**eks. MVA**	2793500	2815700,00
***Priser pr enhet er oppgitt eks mva.**	**Sum**		
	inkl. MVA	3491875	3519625,00

For Vei og Eiendom AS | Sted/ Dato | Godkjent og bestilt av

Denne sendingen inneholder: 1 sider

Arkikad as

Anbudsliste

Prosjekt: Prisfil Nedre Berglia Borettslag

Tiltakshaver

Navn	Nedre Berglia Borettslag		
Adresse	Nedre Berglia 68		
Postnr.	1353	Mobil	94515956
Poststed	Bærumsverk	E-post	asgeir.vikanes@gmail.com

Byggeplass

Gnr./Bnr.	/	Tlf.	
Adresse	Nedre Berglia 68	E-post	
Postnr.			
Poststed			

Hei
Takker for hyggelig befaring hos dere,og vi har gleden av og kunne tilby følgende pris på ferdige fronter med garasjeporter.

Vi har som anbudsliste viser lagt inn også noe grunnarbeid og støpning og vi forklarer videre her grunnlaget for dette.

Ved befaring så inspiserte vi flere steder hvor vann inn i garasjer var et problem og terrenget ligger høyere en gulv flere steder i dag.

om vi ikke tar med dette vil vi kunne ende opp med nye porter som på vinter fryser fast i isen og gummi list i bunn av porter vil ryke veldig fort.
videre så er terrenget vel dumpete av kjøring slik at montering av nye porter vil da også flere steder stoppe over terreng og det vil bli glippe nederst som gjør at dette ikke blir noen pen avslutning estetisk sett.

Skulle sameie ikke ønske dette som løsning så kan man bare trekke ut i poster man ikke ønsker, men det er ikke og anbefale for et perfekt resultat.

Ser vi på tilbudet samlet med alt vil dette utgjøre en kostnad for hver garasjeplass på ca 39300,- inklusive mva.

Porter er iso porter med struktur i størrelse 249x213cm.

Motor fra liftmaster og tilpasses portens størrelse.

Alt av materialer leveres i grunnet hvit.

Terreng som eventuelt skal rettes og tilpasses leveres ferdig med asfalt.

Terrenget vil tilpasses slik at det ikke skal være behov for sluk på ytterside, men om det må gjøres, i forhold til terrenges topografi så er dette inkludert.

Vi legger også med en fremdriftsplan som anslår tiden det tar. Denne er selvfølgelig basert på at det ikke foregår vinterstid eller midt i ferieavvikling.

Vi håper tilbudet er av interesse og vi ser frem til et samarbeid med dere.

01	RIGG OG DRIFT.				
Post	Betegnelse	Mengde	Enh.	Enh. pris	Pris
01.001	**Rigg og drift** Rigg og drift av byggeplass: RUNDSUMMER	1,00	RS		

Arkikad as

Anbudsliste

Prosjekt: Prisfil Nedre Berglia Borettslag

Post	Betegnelse	Mengde	Enh.	Enh. pris	Pris
01.002	**Stillas2** Rigg og drift av byggeplass: Forenklet stillas for mindre arbeid Stillasbehov/m2 veggareal ref: https://lovdata.no/forskrift/2011-12-06-1357/§17-1 LEIE AV STILLAS FOR MINDRE ARB. M2.	100,00	m²		

08	**TØMRERARBEIDER.**				
Post	Betegnelse	Mengde	Enh.	Enh. pris	Pris
08.001	**Garasjeport** Garasjeport ferdig montert med oppheng og list STÅLPORT S3 STRUKTUR HVIT 249x213	74,00	stk		
08.002	**Portåpner** PORTÅPNER SENDER MULTI CODE	74,00	stk		

UE	**UNDERENTERPRISER**				
Post	Betegnelse	Mengde	Enh.	Enh. pris	Pris
UE.001	**Grunnarbeide** PLANLEGGING ADMINISTRASJON Rundsum: Grunnarbeider UE grunnarbeider	1,00	RS		
UE.002	**Betongarbeide** PLANLEGGING ADMINISTRASJON Rundsum: Betongarbeider UE Betongarbeider	1,00	RS		
UE.003	**Tømrerarbeider inklusive materialer** PLANLEGGING ADMINISTRASJON Rundsum: Tømrerarbeider Tømrerarbeider inlkusive materialer	1,00	RS		

Arkikad as

Tilbudsbrev

Prosjekt: Prisfil Nedre Berglia Borettslag

Tiltakshaver

Navn	Nedre Berglia Borettslag		
Adresse	Nedre Berglia 68		
Postnr.	1353	Mobil	94515956
Poststed	Bærumsverk	E-post	asgeir.vikanes@gmail.com

Byggeplass

Gnr./Bnr.	/	Tlf.	
Adresse	Nedre Berglia 68	E-post	
Postnr.			
Poststed			

Kapittel	Betegnelse	Total
01	RIGG OG DRIFT.	187 450
08	TØMRERARBEIDER.	1 306 593
UE	UNDERENTERPRISER	830 952
	Sum alle kapitler eks. mva.	**2 324 995**
	Merverdiavgift	**581 249**
	Sum alle varer, inkl. mva.	**2 906 244**

Vedlegg 4 - Fullmaktsskjema

F U L L M A K T

Undertegnede gir herved ihendehaver fullmakt til å møte og avgi stemme for medlemshusstand i generalforsamling for Berglia Huserierforening, den 23.04.2025

_____
(Signatur fra husstand)

_____
(Navn huseier med blokkbokstaver)

_____
(Adresse)

Utfylt fullmaktsskjema medbringes på generalforsamling av et stemmeberettiget medlem. Hver stemmeberettiget husstand kan medbringe 1 fullmakt.

Berglia Huseierforening

Berglia Huseierforening
Generalforsamling 2025

Protokoll for ordinær generalforsamling
onsdag 23. april kl. 19:00
i Helset Klubbhus

Fremmøtte: Totalt **17** stemmeberettigede inkludert 1 fullmakt

Fra styret: Joachim Øwre Israelsbakk (NB73)
Jørg Krause (ØB59)
Asgeir Vikanes (NB68)
Kristine Young-Halvorsen (NB80)

Dagsorden:

Innledende formalia:

Styreleder Joachim Øwre Israelsbakk åpnet møtet med å ønske velkommen til den ordinære generalforsamlingen. Det ble foretatt opptelling av stemmeberettigede husstander og innsamling av medbrakte fullmakter. Det forekom ingen innvendinger mot innkallingen. Dermed ble generalforsamlingen erklært for lovlig satt.

Sak 1: Valg av møteleder:

I tråd med tidligere praksis ble styreleder, Joachim Øwre Israelsbakk, valgt til møteleder.

Valg av referent

Styrets sekretær, Kristine Young-Halvorsen, ble valgt til referent.

Valg av to personer til å underskrive møteprotokollen.

ØB51 – Ingvar Sperstad og ØB61 - Bjørn Martinussen ble valgt til å underskrive protokollen

Sak 2: Årsberetning for 2024

Møteleder gjennomgikk årsberetningen for 2024.

Kommentarer:

- Elbil-lading: kommentar om at det har vært færre utfall og henvendelser i det siste. Bedre informasjon til beboere kan ha hjulet og utbedring av kobling ved tregarasjene for et par måneder siden.
- Varmekabler: Hvor ofte skal man tine gangvei vs å lade biler. Skal man legge en plan for fordeling? Forsamlingen støttet en fleksibel behovsbasert løsning for når det er skal smeltes og opprettholdes sti uten at vi i dag trenger å lage regler eller retningslinjer for dette.

Sak 3: Årsregnskap 1.1.2024 – 31.12.2024 med noter

Styrets kasserer gjennomgikk årsregnskapet.

Kommentarer til regnskapet:

- Lånesaldo oppgitt under møtet: 79601 kr. Vil være ferdig innbetalt i juni 2025.

- Styrehonorar er ikke opplyst på regnskapet: Det ble informert om at det ikke betales honorar til styremedlemmer, men styremedlemmer betaler ikke kontingent. Regnskap viser 69 husstander som betaler kontingent, mens huseierforeningen har 74 husstander. At styret ikke betaler kontingent fremgår av vedtektene. Dette kan godt tydeliggjøres i regnskap og budsjett til informasjon for beboere som kan gi grunnlag for rekruttering til styret.
- Størrelse på egenkapital har økt forrige året. Styret informerte om at vi har bygd opp en liten sum slik at man har midler til noe vedlikehold. Noen av disse planlagte utgiftene er ennå ikke gjennomført. Det er enighet om at huseierforeningen i utgangspunktet ikke skal ha et stort overskudd, slik at det er dagens beboere som betaler for dagens vedlikehold. Om kapital fortsetter å stige så kan kontingent/behov revurderes for neste år.

Årsregnskapet ble godkjent uten innvendinger.

Sak 4: Saker til informasjon og votering:

A. Til informasjon: Garasjer – vedlikehold og fornying av porter

Lekkasjer og utbedring: Informasjon som var vedlagt innkalling ble gjennomgått. De to rekkene dette angår er de som ikke ble utbedret i 2016. Det er ikke akutt behov for utbedring, men innen et par års tid bør arbeid inngangsettes. Dette innebærer skifte membran som betyr at vegetasjon over de to berørte garasjerekkene må fjernes (lekeplassen i Øvre og hagene i Øvre over garasjerekka). Ingen av disse stedene bør det være vegetasjon med røtter (trær, hekker og lignende).

Nye porter: Styret presenterte sak på nye porter og anbefaling om at dette sees under ett med utbedring.

Kommentar fra forsamlingen:

- Det begynner å se litt ustelt ut, og at trivsel kunne økes med å gjøre kosmetisk utbedring av porter og stendere. Det oppfordres til å male og melde behov for bytte av bord osv og delta om mulig for utbedring av dette.
- Felles maling av alle garasjerekker bør igangsettes der hver husstand er ansvarlig for å male deres disponerte garasje. Garasjene bør ha et fokus under dugnaden.
- Total kostnad per husstand kan raskt komme opp i 100 000 kr.

Sak 5: Forslag til budsjett 1.1.2025– 31.12.2025 og fastsetting av medlemskontigent

Kommentarer til budsjettforslag

- Det ble kommentert om kontingent bør økes tilsvarende låneutgiften noen husstander har i dag for å øke beløp vi har til vedlikehold (se kommentar om garasjer). Gitt at huseierforeningen ikke har intensjon om å sitte på stor kapital fra nåværende eiere til fremtidig vedlikehold (se kommentar om regnskap), ble det anbefalt at hver enkelt sterkt bør vurdere hvordan man skal sette av penger til

fremtidig vedlikehold. Det er forventet en større utgift til utbedring av garasjer. Om dette skal finansieres via lån eller egenandel må besluttes på fremtidig generalforsamling.

Det ble stemt over budsjettforslaget

- *17 stemmer for*
- *0 stemmer imot*

Sak 6: Valg

Følgende er på valg:

Styreleder: Joachim Øwre Israelsbakk – tar ikke gjenvalg. Styremedlem Kristine Young-Halvorsen ble valgt som styreleder.

To styremedlemmer: Joachim Øwre Israelsbakk (NB69) og Magnus Breistein (NB77) ble valgt som styremedlemmer.

Etter valgene fikk det nye styret følgende sammensetning.

Styreleder:	Kristine Young-Halvorsen (valgt for 1 år)
Styremedlem:	Jørg Krause (ikke på valg - 1 år igjen)
Styremedlem:	Asgeir Vikanes (ikke på valg - 1 år igjen)
Styremedlem:	Joachim Øwre Israelsbakk (valgt for 2 år)
Styremedlem:	Magnus Breistein (valgt for 2 år)

Sak 7: Eventuelt

a. Sak om sti mellom Helsetlia og Berglia fra innkalling ble diskutert. Det var enighet om at styret ser videre på dette i 2025. Kan det finnes noen penger hos Bærums Verk Vel eller kommunen eller tilsvarende? Opprette kontakt med Helsetlia og avtale med dem.
b. Trær og busker på fellesområdene: Det ble foreslått at beskjæring tas oftere på dugnad for å evt holde kostnadene nede ved å unngå profesjonell hjelp. Noen trær har også tatt skade av for kraftig beskjæring tidligere og bør ryddes vekk/erstattes.
c. Liten plass ved ved Lille Lekeplassen: forslag om å endre til avlastningsplass eller benk eller tilsvarende. Til vurdering når vi ser hvordan Lille Lekeplass fpr ny bruk.
d. Lille Lekeplass: Engasjement fra tidligere kom og gikk. Vanskelig uten bidrag fra beboere. Forsamlingen kom med innspill om bærbusker som et tiltak til trivsel for barn og like behov for vedlikehold fra voksne. Større redskapsbod skal bygges under/etter dugnaden.
e. Dugnader: Innspill og støtte i forsamlingen om å komme med liste i forkant av dugnaden slik at folk kan melde seg til oppgavene det er behov for.
f. Planker ved Øvre Berglia: hvis det blir noen planker igjen, kan dette flyttes til en annen lokalisasjon, for eksempel ny redskapsbod. Settes opp som oppgave på dugnaden.

g. Ballplass ved garasjer og ballplass/grusplass: Hva kan man gjøres for å bedre aktivitet- eller ballspill? Ballbinge? Innspill oppfordres.

Protokoll for ordinær generalforsamling
23 april 2025

Ingvar Snerstad (ØB51)

Biørn Martinussen (ØB61)

Berglia Huseierforening
Ordinær Generalforsamling 2026

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
torsdag 16. april kl. 18:30
i Helset Klubbhus, Skollerudveien 31, 1353 Bærums Verk

Dagsorden:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive møteprotokollen.

2. Styrets årsberetning for 2025

3. Årsregnskap 1.1.2025 – 31.12.2025 med noter

4. Saker til informasjon og votering
   A. Utbedring og modernisering av trafo og strømnett

5. Budsjettforslag, inkludert fastsetting av medlemskontingent

6. Valg av foreningens styre. Formann og to styremedlemmer er på valg:
   Kristine Young-Halvorsen (NB80) - stiller til gjenvalg som styreleder
   Asgeir Vikanes (NB68) - stiller til gjenvalg
   Jørg Krause (ØB59) - stiller til gjenvalg

   Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg:
   Joachim Øwre Israelsbakk (NB73)
   Magnus Breisten (NB77)

7. Eventuelt

***

Vedlegg:

1. Årsberetning 2025
2. Årsregnskap 2025 og forslag til budsjett for 2026
3. Saker til votering
4. Fullmaktsskjema

Berglia Huseierforening

Årsberetning for 2025

> *«Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.»*

Generalforsamling og styre

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23. april 2025 på Helset Klubbhus.

Det nye styret ble konstituert på generalforsamlingen og har hatt følgende sammensetning i 2025:

- Kristine Young-Halvorsen (NB80) – styreleder (valgt for 1 år)
- Jørg Krause (ØB59) – kasserer
- Asgeir Vikanes (NB68) – elbilansvarlig
- Joachim Øwre Israelsbakk (NB73) – sekretær (valgt for 2 år)
- Magnus Breistein (NB77) – web (valgt for 2 år)

Det er i perioden avholdt fem styremøter: 22. januar, 26. mars, 23. april, 21. august og 12. november 2025.

Ferdigstilte saker i 2025

Fiberutbedring

Etter reklamasjon fra foreningen aksepterte Telenor ansvar og trakk nye kabler fra fordelingskap til samtlige beboere. Arbeidet ble gjennomført i løpet av våren og sommeren 2025. Telenor meldte seg ferdig, men flere beboere har ennå ikke bekreftet eller godkjent utbedringen. Saken følges opp til alle adresser er avklart.

Norgespris – strømavtale for fellesanlegg

Styret vurderte og besluttet i høst 2025 å inngå Norgespris-avtale (fastpris) for foreningens fire felles strømanlegg, med binding fra 1. oktober 2025. Beboere ble informert via Facebook og ingen hadde innvendinger. For oktober måned alene resulterte dette i en besparelse på kr 2 825.

Snarvei Berglia–Helsetlia

Etter dialog med Helsetlia ble det klart at det ikke er interesse fra den andre parten. Styret vurderte også at sikkerhetshensyn og nødvendig prosjektering for ferdsel i bratt terreng ikke står i rimelig forhold til nytteverdien.

Tilsyn av lekeplasser – rutiner fastsatt

På bakgrunn av spørsmål fra beboer om ekstern årlig kontroll klargjorde styret ansvarsforholdet: foreningen har et objektivt eieransvar for at lekeplassene ikke utgjør en urimelig risiko, men ikke ansvar for brukernes adferd. Eksisterende utstyr er CE-merket og

oppfyller NS-EN 1176/1177. Styret besluttet at det per nå ikke er behov for ekstern årlig kontroll, men etablerte rutine om at tilstand skal dokumenteres i styrereferat ved hver dugnad.

Bruk av felles utstyr i redskapsbu

Styret avklarte ansvarsforholdet rundt utstyr (hekkesaks, kantklipper, raker m.m.) som er tilgjengelig for beboere i fellesboden. Utstyret anses som felleseie finansiert av kontingenten. Det utarbeides informasjonsplakat med oppfordring om forsvarlig bruk og kontaktinfo for melding av defekter. Signaturliste innføres.

Informasjon til beboere – nett og Facebook

Infoskriv ble oppdatert og publisert på berglia.net. Facebook-side brukes aktivt for løpende informasjon, inkludert fargekoder for opprinnelige husfarger og svar på beboerspørsmål.

Dugnader

Vårdugnad ble avholdt 6.–7. mai med container, snekkerarbeid på garasjer og platting. Høstdugnad ble gjennomført 23.–24. september med godt oppmøte. Gebyrer ble sendt ut til beboere som ikke deltok.

Julegrantenning

Julegrantenning ble avholdt 29. november 2025 med nisser, hest og godteposer til barna.

Saker til kontinuerlig oppfølging og pågående arbeid

Garasjer – utbedring og nye porter

Pågående lekkasjer og vedlikeholdsbehov. Takstrapport innhentet. GF 2025 besluttet at lekkasjer, panel og eventuelle nye porter behandles som én samlet sak. Saken fremmes for GF 2026.

Oppgradering av trafostasjon

Begrenset trafokapasitet gir problemer for elbillading om vinteren. Sak meldt til Elvia (saksnr. 01397069). Fremmes for generalforsamling 2026.

Steinsprang – skråning over ØB68–70

Melding om steinblokker i bevegelse mottatt november 2025. Styret varslet grunneier Løvenskiold og Bærum kommune og informerte beboere. Kommunen svarte februar 2026 at ansvaret ligger hos grunneier. Foreningen har merket seg at Franzefoss Pukk AS i februar 2026 fikk driftskonsesjon for Steinskogen pukkverk på samme eiendom, noe som gjør ansvarsbildet ytterligere uavklart. Styret ber partene avklare seg imellom.

Lille Lekeplass – ny redskapsbod

Det innhentes anbud på en ferdig oppsatt 10 m² bod med en budsjettramme på kr 50 000. Befaring er gjennomført og pris forespurt fra snekkere. Saken følges opp i 2026.

Berglia, 18.03.2026

Berglia Huseierforening

RESULTAT pr 31.12. **BUDSJETT**

Driftsinntekter	2023	2024	**2025**		2024	2025	**2026**	
Kontingent	833 500	690 000	**690 000**		690 000	690 000	**690 000**	
El-bil/motorvarmer	223 357	176 385	**169 104**		150 000	180 000	**160 000**	(2)
Renter	437	646	**620**		500	500	**600**	
Dugnadsgebyr	2 100	2 400	**3 900**		3 000	3 000	**3 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	160 536	116 167	**85 349**	(1)	115 500	80 000	**0**	
Sum driftsinntekter	1 219 930	985 599	**948 973**		959 000	953 500	**853 600**	

Driftskostnader

Strøm	176 288	207 231	**195 555**		180 000	220 000	**200 000**	
Kabel-TV/Bredbånd	343 117	203 352	**232 212**		205 000	210 000	**240 000**	
Snømåking/Feiing	146 250	149 500	**155 261**		150 000	160 000	**160 000**	
Vedlikehold	51 791	74 400	**52 445**		100 000	100 000	**100 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	195 901	120 011	**83 613**		115 500	80 000	**0**	
Forsikring garasje	25 108	26 650	**28 436**		27 000	28 000	**29 000**	
Dugnad	30 497	33 983	**36 103**		35 000	35 000	**40 000**	
Administrasjon	7 764	7 480	**9 163**		8 000	8 000	**8 000**	
Juletretenning	2 500	5 403	**8 025**	(3)	7 500	6 000	**6 000**	
Gatelys	46 784	48 026	**49 360**		48 000	50 000	**51 000**	
Sum driftkostnader	1 026 000	876 035	**850 173**		876 000	897 000	**834 000**	
Resultat	193 930	109 564	**98 800**		83 000	56 500	**19 600**	

Kontantbeholdning i bank pr 31.12.

Folio 5130.05.53080	172 681	490 564	**601 784**
Spare 5130.68.67931	17 043	18 071	**18 680**
Nedbetaling 1813 44 03833	27 910	12 493	**67**
Sum egenkapital	217 634	521 128	**620 531**

Kommentarer til regnskap 2025 og budsjett 2026.

Bærums Verk, feb 2026
Styret i Berglia Huseierforening

(1) Inkludert kundeutbytte fra SB1 på 473,-
(2) Dette er totalbeløpet for andre halvår 2025, og estimert belop for første halvår 2026.
Settes lavere pga Norgespris
(3) Noen utgifter for 2024 ble regnskapsført i 2025

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

1. Bakgrunn

Styret har over tid mottatt henvendelser om lav ladeeffekt i garasjeanleggene. Dette skyldes begrenset tilgjengelig kapasitet i eksisterende strømnett, og er en forventet konsekvens av at tilgjengelig effekt fordeles mellom flere brukere gjennom lastbalansering.

Eksisterende trafostasjon er fra 1986 og har begrenset kapasitet. Elvia har bekreftet at det **ikke er kapasitet i dagens trafo** til å øke effektuttaket, og at oppgradering krever:

- ny trafo (500 → 630 kVA)
- nye stikkledninger
- økte inntak til garasjeanleggene

Styret har innhentet teknisk vurdering og tilbud fra OneCo Elektro for oppgradering av det interne anlegget.

I tillegg er det etablert varmekabler i vei-/gangareal ned mot Helsetlia. Disse er i dag helt eller delvis ute av bruk, men kan være aktuelle å ta i bruk igjen, særlig med tanke på **bedre fremkommelighet og økt sikkerhet på vinterstid, herunder trygg skolevei**.

2. Samlet effektbehov

I tillegg til elbillading har foreningen felles installasjoner som påvirker effektbehovet.

Varmekabler representerer et betydelig effektbehov og vil, dersom de tas i bruk, ytterligere belaste eksisterende kapasitet.

Styret vurderer derfor at behovet for økt nettkapasitet må ses i sammenheng med **samlet fremtidig effektbehov**, herunder:

- elbillading
- felles installasjoner (som varmekabler)

3. Vurdering

Styret legger til grunn at:

- Dagens løsning fungerer som forutsatt, men gir lav ladeeffekt ved høy samtidighet
- Lav ladeeffekt er en konsekvens av begrenset kapasitet – ikke en teknisk feil
- Økt kapasitet forutsetter tiltak både:
    - hos nettselskap (trafo og inntak)
    - og i interne anlegg

Oppgradering vurderes som:

- en **forbedring av kapasitet og fleksibilitet**
- ikke en nødvendig utbedring av feil

Samtidig vil økt kapasitet kunne legge til rette for:

- bedre lading ved økende elbilandel
- mulig fremtidig bruk av varmekabler, inkludert tiltak for tryggere vinterforhold

4. Kostnadsestimat

Basert på innhentede estimater og med påslag for mva, graving og usikkerhet:

- **Totalkostnad:** ca. **1,4 – 2,0 MNOK**
- **Per husstand (74 enheter):** ca. **19 000 – 27 000 kr**

Endelig kostnad vil avhenge av prosjektering, grunnforhold og endelige tilbud.

5. Alternativer

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende alternativer:

Alternativ A – Ingen oppgradering

Dagens løsning videreføres uten tiltak.
Ladeeffekt og kapasitet forblir uendret. Eventuell fremtidig bruk av varmekabler vil være begrenset av dagens kapasitet.

Alternativ B – Oppgradering

- Oppgradering av nettkapasitet (Elvia)
- Oppgradering/utvidelse av interne anlegg (OneCo)

Gir økt kapasitet, bedre ladeforhold og større fleksibilitet for fremtidig behov.

6. Finansiering

Tiltaket finansieres som felleskostnad og fordeles likt per boenhet, i tråd med vedtektenes prinsipp om likebehandling.

Forslag til vedtak

> Generalforsamlingen vedtar om Berglia Huseierforening skal gjennomføre oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg innenfor en kostnadsramme på **1,4 – 2,0 MNOK**.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

7. Fullmakt til styret

> Dersom tiltaket vedtas, gis styret fullmakt til å:
>
> - innhente endelige tilbud fra nettselskap og entreprenør
> - velge teknisk løsning innenfor vedtatt kostnadsramme
> - inngå nødvendige avtaler
> - gjennomføre prosjektet

Berglia Huseierforening

FULLMAKT – GENERALFORSAMLING

Undertegnede gir herved fullmakt til: _____
(Navn på fullmektig)
til å møte og avgi stemme på mine vegne i generalforsamling i Berglia Huseierforening den _____
(dato)

Opplysninger om huseier

Navn:

_____

Adresse:

_____

Forhåndsstemme (valgfritt)

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

☐ Ja – jeg stemmer for oppgradering innenfor foreslått kostnadsramme
☐ Nei – jeg stemmer mot oppgradering

Underskrift

Sted og dato:

_____

Signatur:

_____

Merknader:
- Fullmakten må være signert av huseier
- Hver husstand kan kun avgi én stemme
- Dersom forhåndsstemme er angitt, skal fullmektig stemme i tråd med denne
- Utfylt fullmakt medbringes på generalforsamlingen

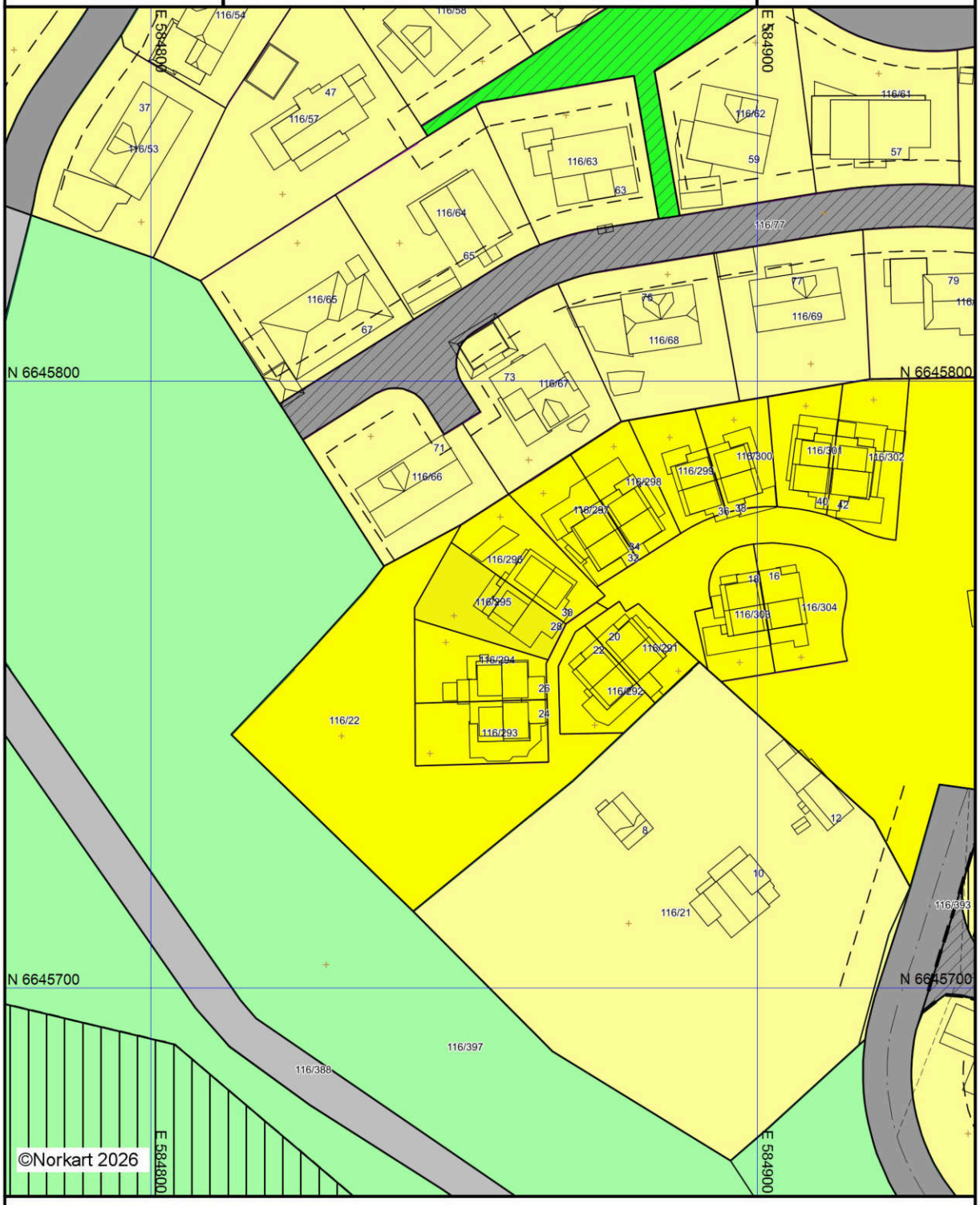
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/295
Adresse: Nedre Berglia 28
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

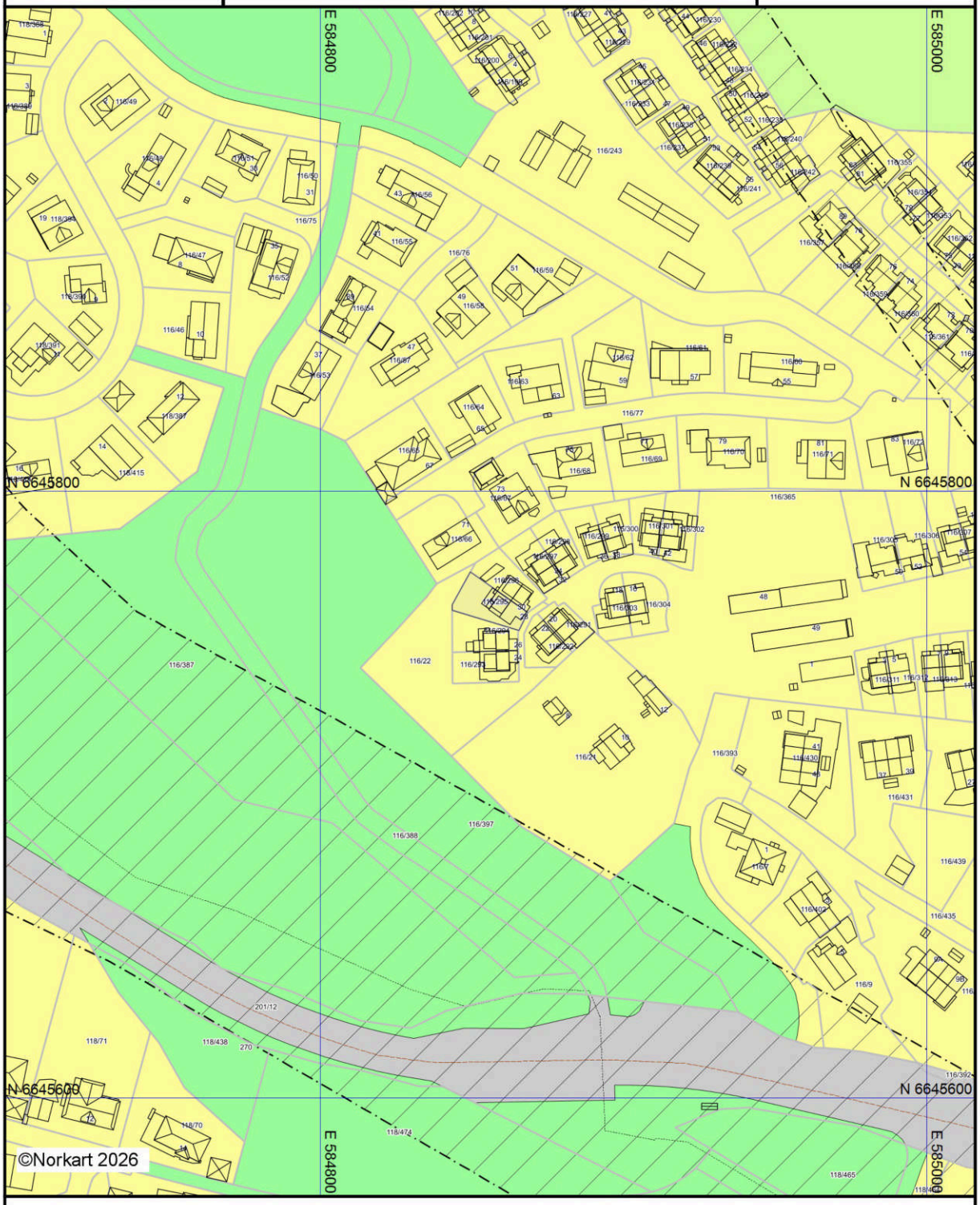
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/295
Adresse: Nedre Berglia 28
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - eksisterende

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 116/295
Adresse: Nedre Berglia 28
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 241 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

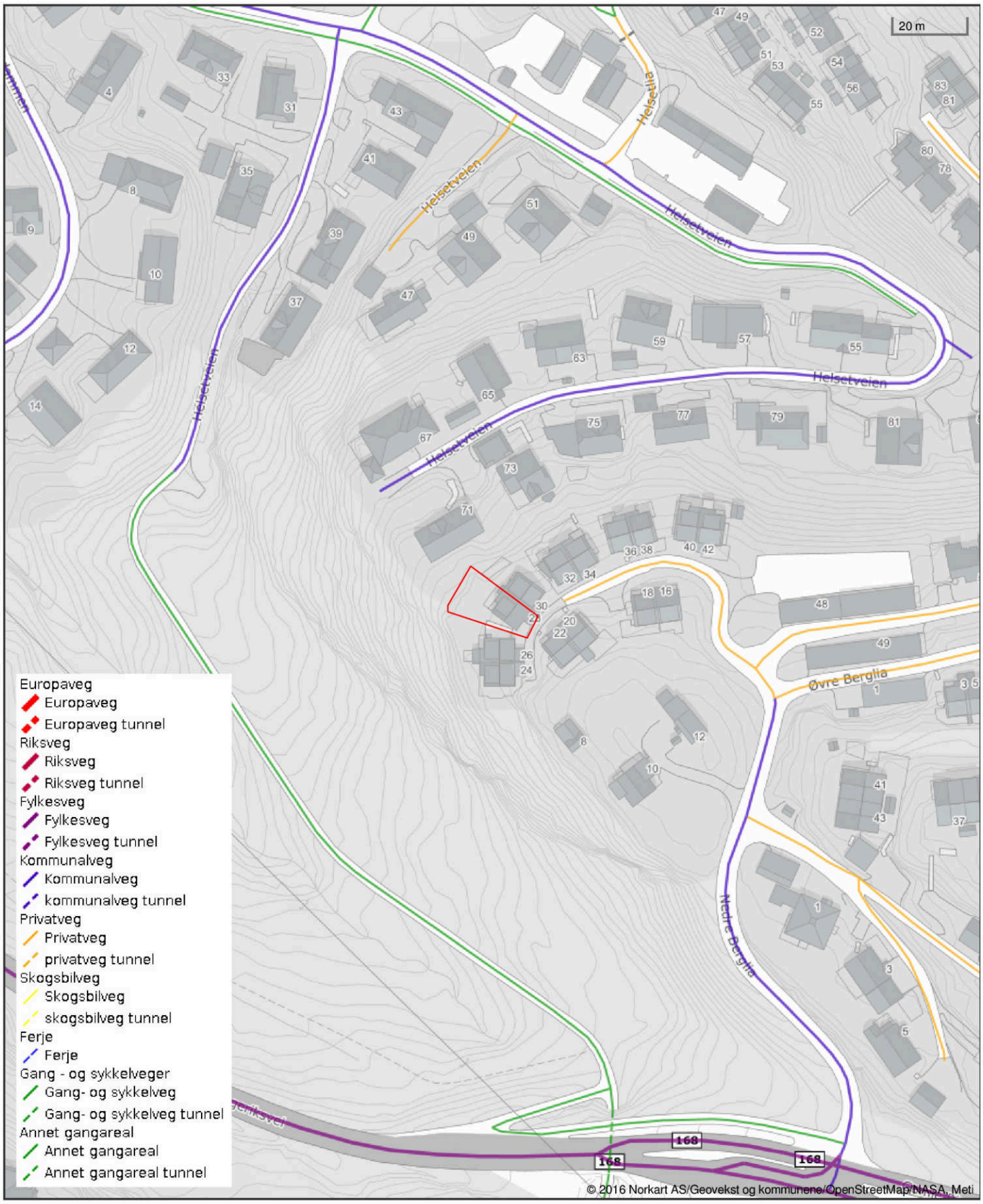
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 241 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** HR-7

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 116/295//



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

Bærum kommune

VAledninger

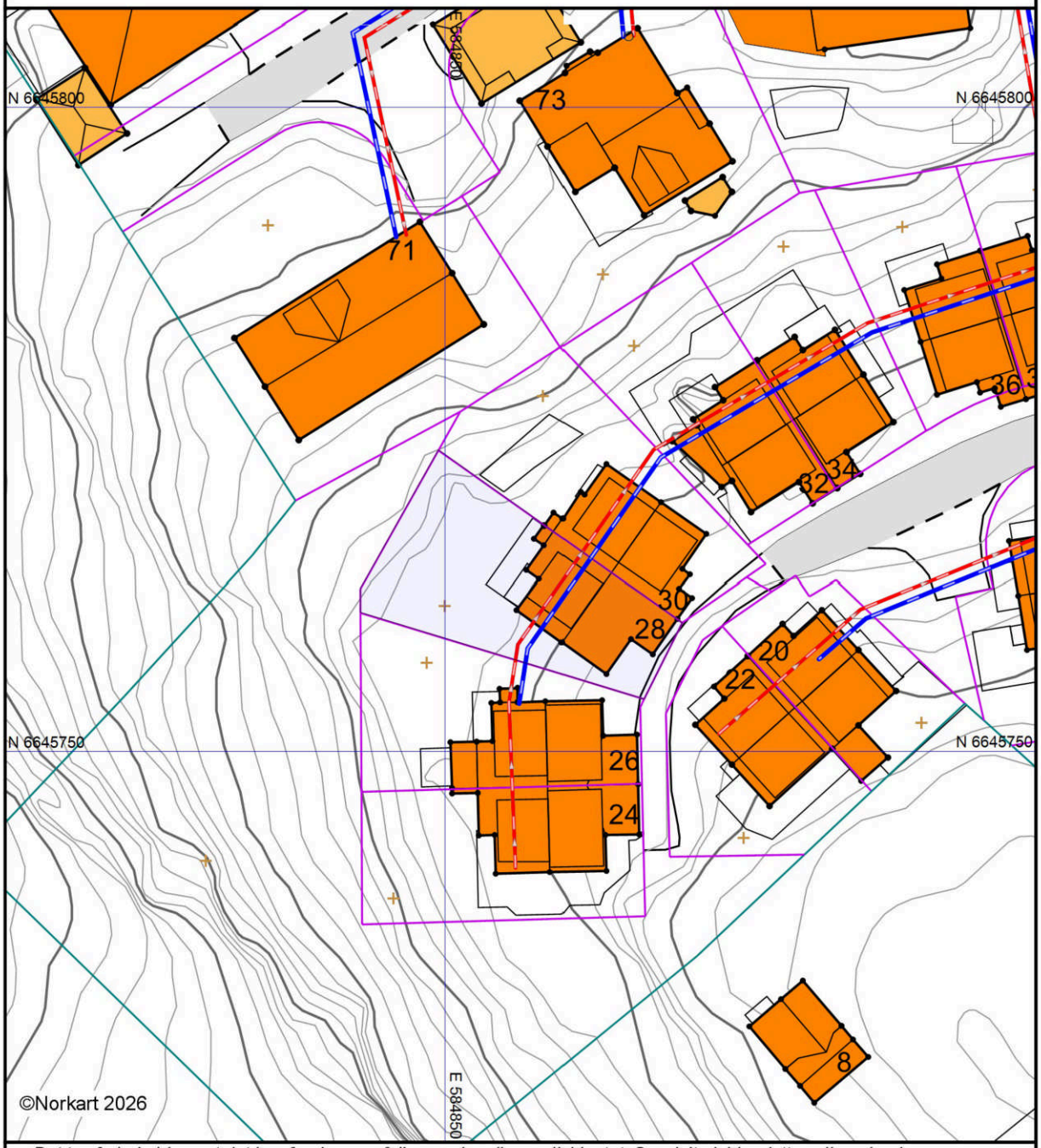
Eiendom: 116/295
Adresse: Nedre Berglia 28
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 601,98 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 648,82 kr
Sum	**18 027,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	130 m2	39.80	1/1	0 %	5 174,19 kr	431,18 kr
Avløp etter areal	15%	130 m2	45.26	1/1	0 %	5 884,32 kr	490,36 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**16 887,70 kr**	**1 407,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90199604 (Avgiftsadresse: Nedre Berglia 28)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 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	1	10.05.2021	11.05.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		15.05.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	116	**Bnr**	295	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Nedre Berglia 28 , 1353 BÆRUMS VERK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1985/1566	Tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/1213	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/8663	Nedre Berglia 28 - takoppløft	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

20120700088KO916076

Arne Helle
Nedre Berglia 28

1353 BÆRUMS VERK

Jan Erik Bermingsrud
Postboks 168

1370 ASKER

Thor Foyn
Nedre Berglia 30

1353 BÆRUMS VERK

Arne Holsing
Hausmannsgt. 6

0186 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1566-85

Adresse NEDRE BERGLIA 28 OG 30

Gnr 116 Bnr 295-296 Tomt nr 28-30

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10.11.1988

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold Vækerø

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: J. Bermingsrud (over grunnmur)
A. Holsing (grunnmur)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 15.11.1988
For bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tømrermester Stig Sandberg

Slalåmveien 125

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/8663 - 19/150534/ARNMAR	02.07.2019

Adresse - Tiltak:	Nedre Berglia 28 - takoppløft
Gnr/Bnr:	116/295
Tiltakshaver:	Elisabeth Eide
Ansvarlig søker:	Tømrermester Stig Sandberg

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 295 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

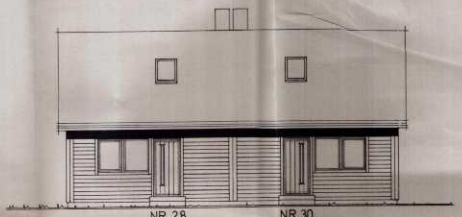
Nedre Berglia 28, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

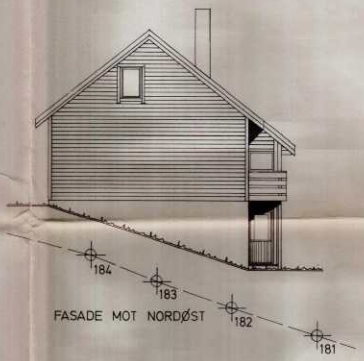
Som primærbolig:	kr 1 896 333
Som sekundærbolig:	kr 7 585 331

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

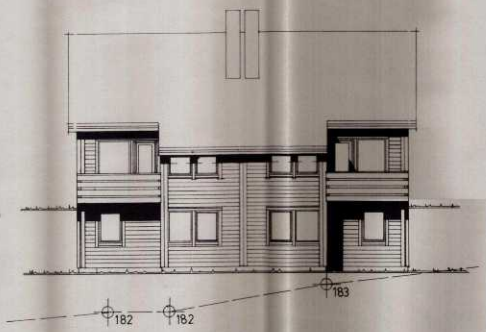
DH+124609



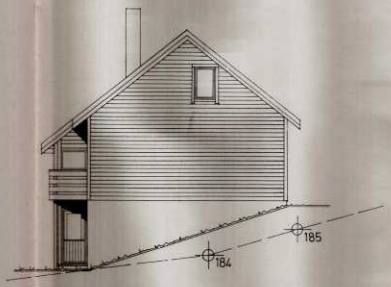
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST

END. TERR.
NÅV. TERR.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. 1566-85
Utdrag nr. 4
Mottatt 21 NOV 1985

LEIL. NR. 28 OG 30, VEI NR. 4

BLOCK 98 C4-1

FASADER

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

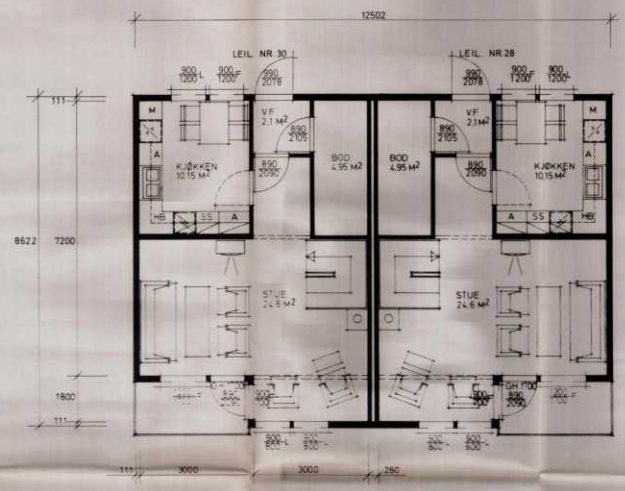
BYGGHERRE

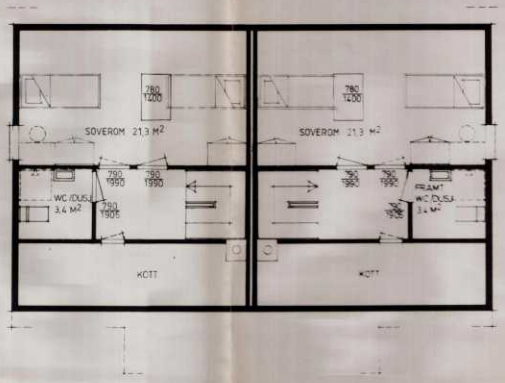
BYGGEPLASS: HR-7 BÆRUMS VERK

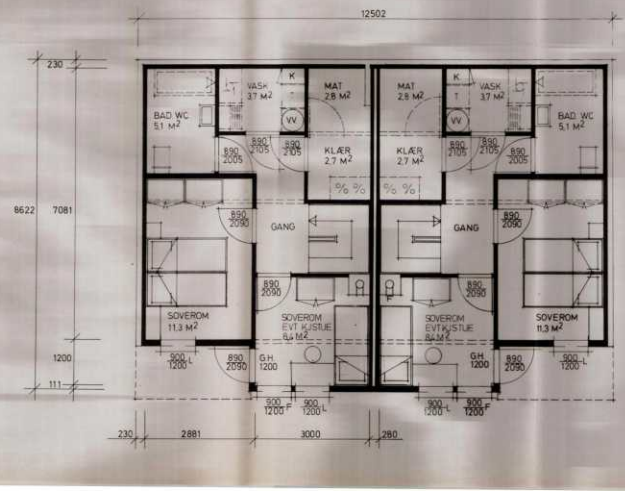
TEGN.	GSK	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	A-24461
MÅL	1:100		
DATO	25.10.85	PROSJ. NR.	

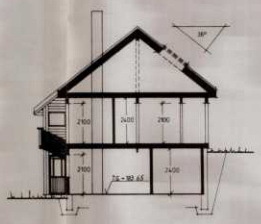
Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.









BRA	135.1 M²
BRA innredet(+loft):	91.9 M²
BA	87

BÆRUM SYDNMC
Inn 15 66 - 85
Bilag nr. 3
Mottatt 21 NOV 1985

LEIL. NR 28 og NR 30 VEI 6
BLOCK 98 C4-1
PLANER, SNITT

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PROSJEKTERT
HR-7 BÆRUMS VERK
TEGN. GSK
SJEKK FOR
GODKJ.
TEGN NR.
MÅL 1:50/1:100
A-10810
DATO 25.10.85
PROSJ. NR.

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes til arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

201207000BK0916076

Arne Helle
Nedre Berglia 28

1353 BÆRUMS VERK

Jan Erik Bermingsrud
Postboks 168

1370 ASKER

Thor Foyn
Nedre Berglia 30

1353 BÆRUMS VERK

Arne Holsing
Hausmannsgt. 6

0186 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1566-85

Adresse NEDRE BERGLIA 28 OG 30

Gnr 116 Bnr 295-296 Tomt nr 28-30

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10.11.1988

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold Vækerø

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: J. Bermingsrud (over grunnmur)
A. Holsing (grunnmur)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

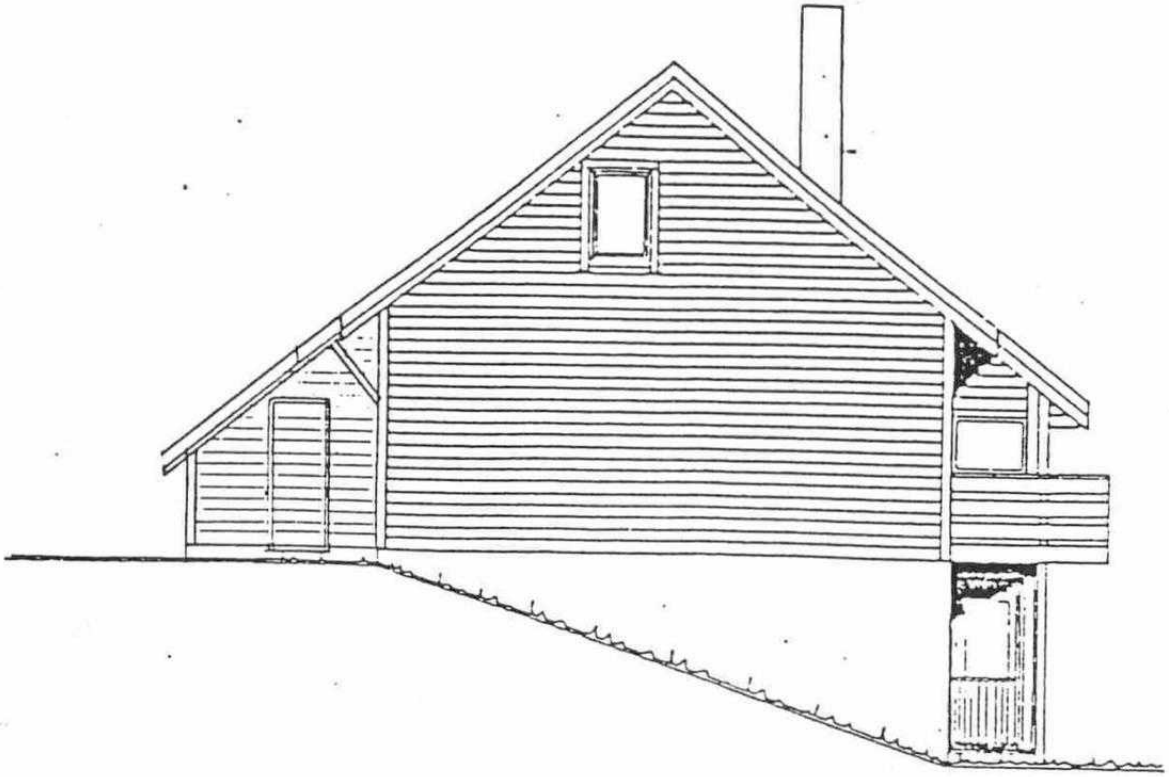
Sandvika, 15.11.1988
For bygningssjefen

Per Bekkevold

Per Bekkevold

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

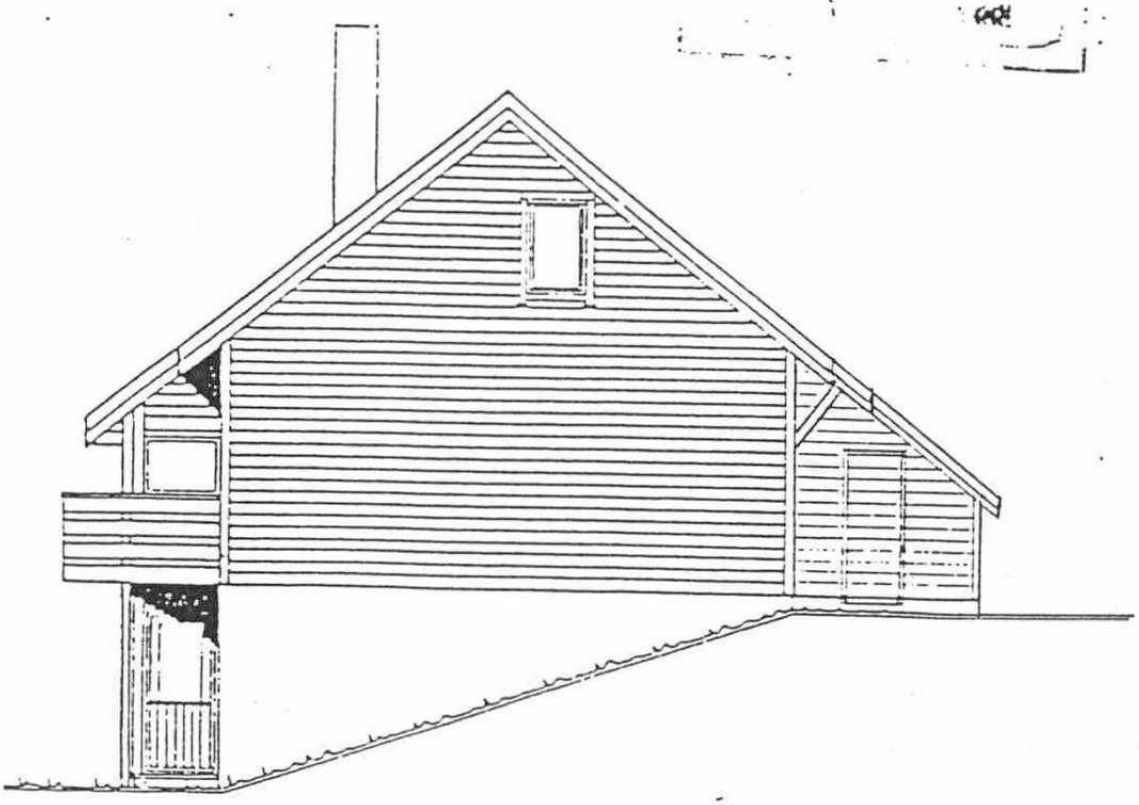
12020800088BK0230923



NY FASADE MOT ØST. NEDRE BERGLIA 60

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J. nr. 90-1213
Bilag 7
Mottatt 12 OKT. 1990

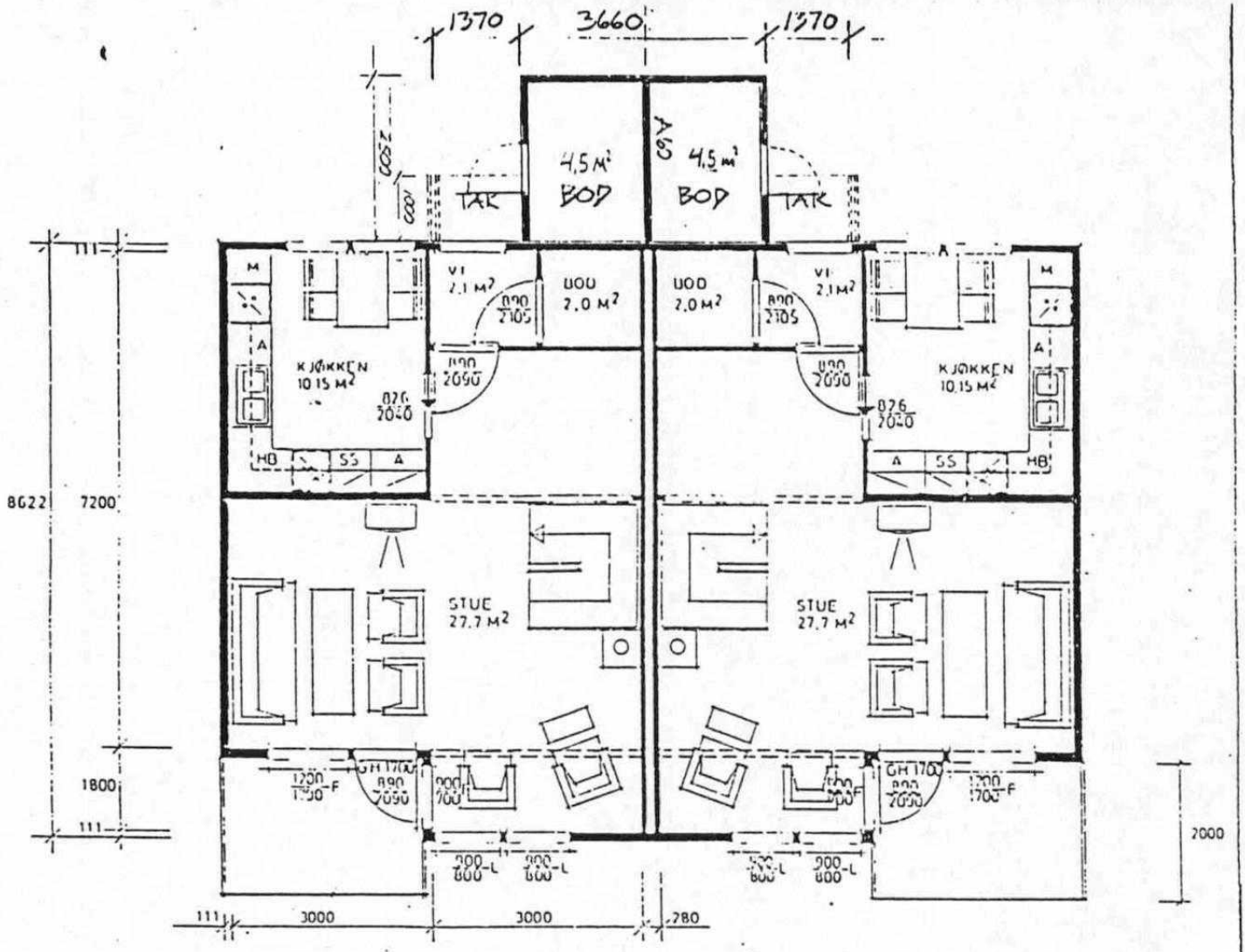
1055-88



NY FASADE MOT VEST. NEDRE BERGLIA 58
BYGGEMELDING. TILBYGG BOD OG TAK OVER INNGANGSDOR

MÅL 1:100
DATO 26.05.88

1202080008BK0230915



GNR 60 BNR 116/310 GNR. 58 BNR. 116/309.

PLAN 1. ETASJE.

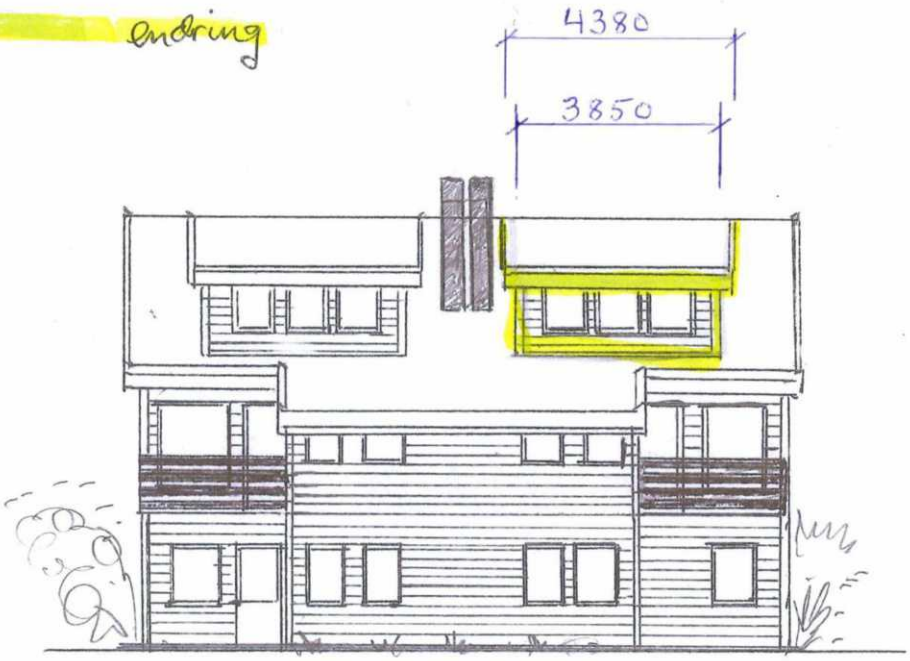
REGULERINGSPLAN
Nr. 90-1213
Bilag 3
Mottatt 12 OKT. 1990

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1055-88
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 11 JULI 1988

BYGGEMELDING: TILBYGG BOD OG TAK OVER INNGANGSDØR.
NEDRE BERGLIA 58.
MÅL 1:100
DATO 26.05.88

SIVILARKITEKT MNAL HANS CHR. SLATTUM
GREVLINGÅSEN 17 1347 HOSLE TLF. 24 45 80

endring



Dato 18.03.17	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	GNR. 116/295
Kontroll E.E.	Stand.kontroll	Godkjent E.E.	1:100	
NEDRE BERGLIA 28 FASADE NORD				Erstatning for: / Erstattet av:
				1.
Henvisning:	Beregning:			

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tømrermester Stig Sandberg

Slalåmveien 125

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/8663 - 19/150534/ARNMAR	02.07.2019

Adresse - Tiltak:	Nedre Berglia 28 - takoppløft
Gnr/Bnr:	116/295
Tiltakshaver:	Elisabeth Eide
Ansvarlig søker:	Tømrermester Stig Sandberg

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Nedre Berglia 28

Nabolaget Helset - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.... 469 elever, 34 klasser	5 min 2.5 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 5.5 km
Oslo International School 90 elever	9 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Bærums Verk	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Toppenhaug Linje 150, 150E	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	7 min 4.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	13 min 7.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Helset barnehage Avd Helset (1-5 å... 42 barn	11 min 0.9 km
Toppenhaug barnehage - Øvre (1-5 å... 40 barn	12 min 1 km
Helset barnehage Avd Skollerudveie... 47 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	18 min
Meny Bærums Verk	18 min

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

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	20 min
Vitusapotek Bærums Verk	18 min
Vinmonopolet Bærums Verk	18 min

SPORT

Berglia Ballplass	5 min
Toppehaugbanen - kunstgressbane	2 min
Feel24 Bærums Verk	4 min
Spenst Lommedalen	6 min

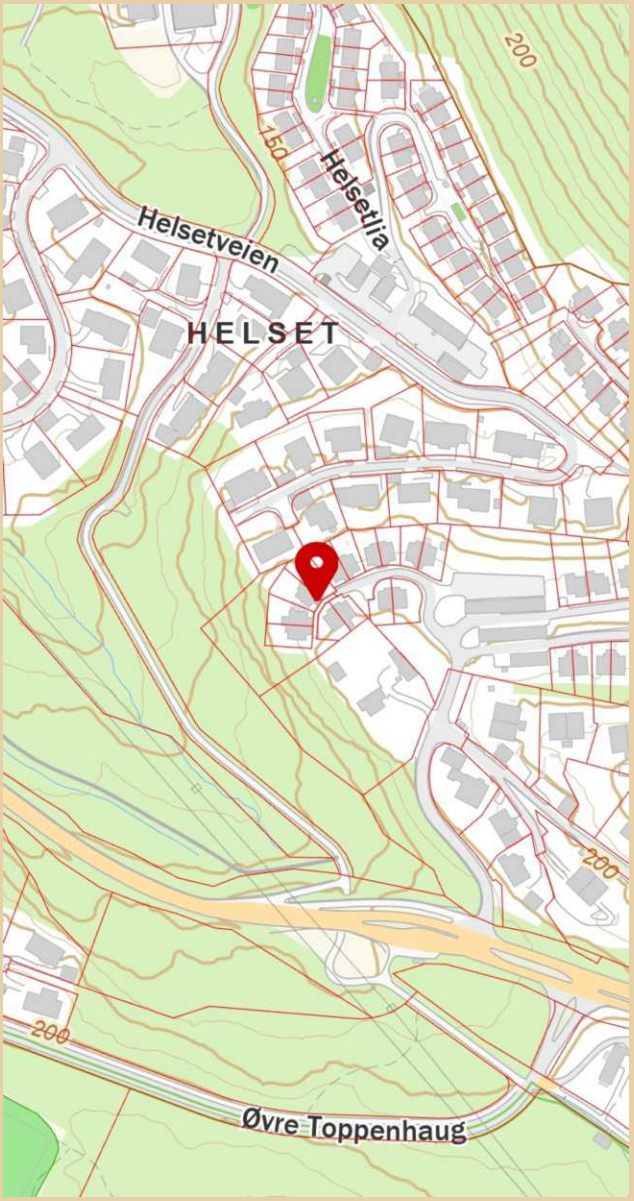
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Berglia 28, 1353 Bærums Verk
Gnr. 116, Bnr. 295, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250548

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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