PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# ØSTENÅSVEIEN 24

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

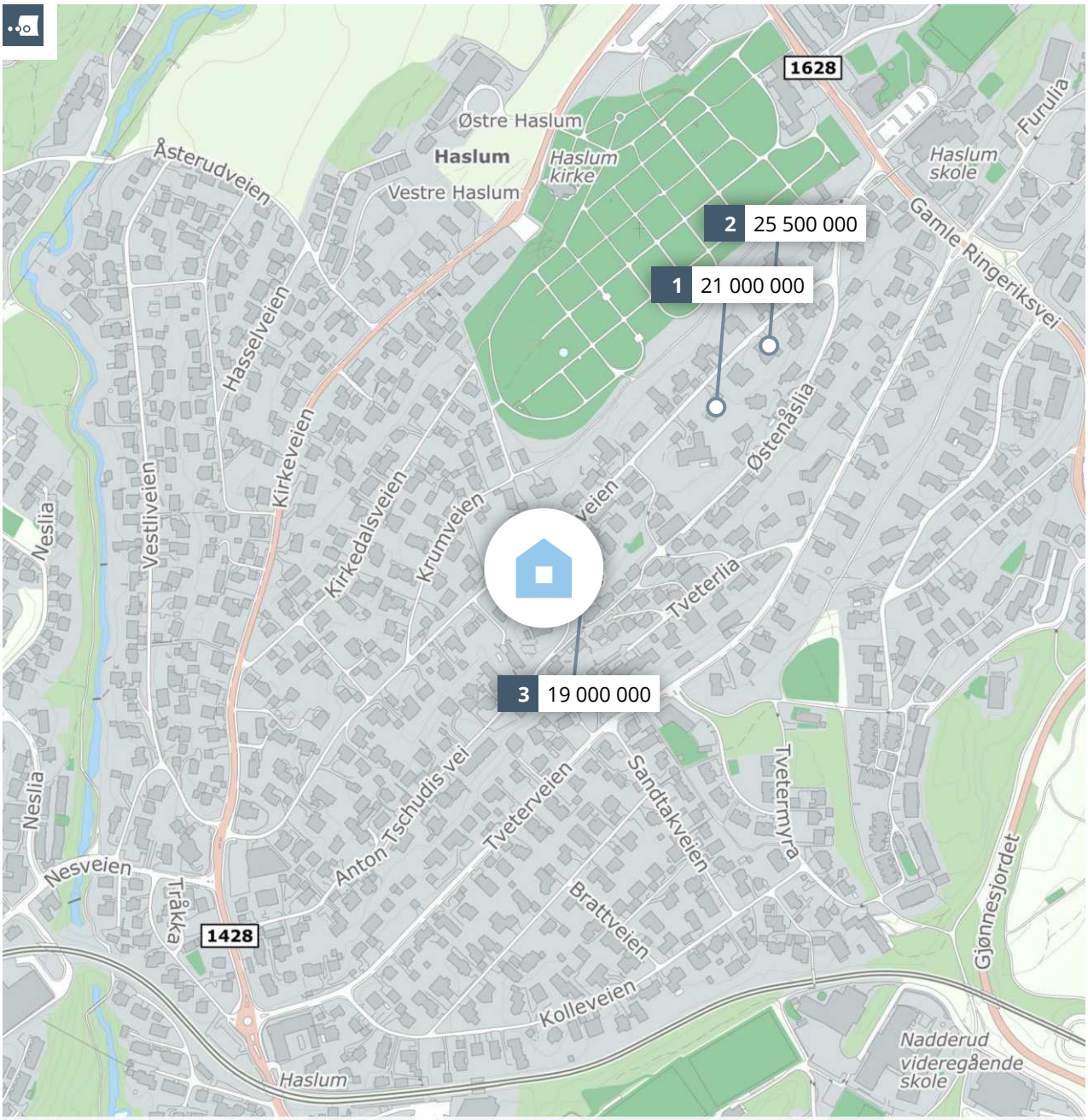
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØSTENÅSVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Østenåsveien 24, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 1 BNR 551 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 05

Verdivurdert til

# 21 000 000

| - | 21 000 000 | 84 000 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 250 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 090 m² | |
| Byggeår | | | | | 1968 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Østenåsveien 10 | | | 23.04.2024 | 21 950 000 | **21 000 000** | 0 | 21 000 000 | **92 511** |
| | 227 m² | 1972 | 1 759 m² 2 sov | | | | | | |
| 2 | Østenåsveien 6 | | | 24.06.2020 | - | **25 500 000** | - | 25 500 000 | **60 000** |
| | 425 m² | 1958 | 1 781 m² 4 sov | | | | | | |
| 3 | Østenåsveien 20 B | | | 30.04.2021 | 19 800 000 | **19 000 000** | 0 | 19 000 000 | **76 613** |
| | 248 m² | 1984 | 574 m² 4 sov | | | | | | |

Gjennomført og funksjonell enebolig i meget attraktivt villa område. For uten å inneha en gjennomgående god standard med 5 soverom, 3 bad og flotte utearealer, følger nydelig utsikt og solforhold, dobbel garasje og enkel garasje og hybeldel.

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 Enebolig m/hybel

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.03.2012 | 19.03.2012 | 07.05.2012 | 6 900 000 | 6 970 000 | 0 | 6 970 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen ble kjøpt som et oppussingsobjekt og har blitt omfattende oppgradert. Den har en meget ettertraktet adresse og beliggenhet, en funksjonell planløsning, hybeldel, 3 garasjeplasser, utsikt og nydelig solforhold.

# Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

6
eneboliger til salgs

17.9M
17.4M
16.9M
**16 558 000** Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
175
dager

# Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

21
eneboliger solgt

14.6M
14.4M
14.2M
**14 040 000** Prisantydning i snitt
**13 843 000** Salgspris i snitt
13.6M
13.4M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**84 000** Østenåsveien 24 Totalpris 21 000 000

**63 031** BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

**57 039** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

Enebolig over 2 plan
Østenåsveien 24, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 551

**Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 232 m²**



**Befaringsdato:** 30.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22490-25058 **Referansenummer:** BP6361

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med hybel, boligen har en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.

Utgang fra kjøkken og stue til sydvestvendt markterrasse.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner, gulvvarme, varmepumpe og peis.
Varmt forbruksvann fra bereder.

1.etasje.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende dobbel servant.
Høyskap ved siden av servant.
Speil med lysarmatur.
Håndkletørker.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg og rett skyvedør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Kjøkken.
Bærum Kjøkkensenter fra 2012.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, tallerken varmer og et kjøleskap

Underetasjen.

Flislagt vaskerom/bad.
Innredning med glatte, folierte fronter, heldekkende kum i rustfrittstål. Benkeplate i heltre.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og regnfallsdusj.

Badstue.
Rommet er en del av våtrommet i underetasjen.
Det er satt opp benk med panel , lys og ventilasjon som går inn til våtrommet.
Elektrisk badstueovn.

Hybel.

Flislagt baderom.
Servant.
Frittstående skap med glatte, folierte fronter.
Veggmontert toalett.
Speil på vegg.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sonen og dusjutstyr.

Kjøkken.
IKEA samt noe eldre kjøkkenskap.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Overskap med skyvedører.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, (en liten frakoblet platetopp i tillegg ), stekeovn, vaskemaskin og et fritstående kombi kjøl/fryseskap.

Dobbel garasje med elbil-lader og biloppstillingsplass på egen tomt.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig over 2 plan**

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

1. etasje
Veggene på kjøkkenet er fjernet for å etablere en åpen kjøkkenløsning. Vegg og dør mellom gang og stue er også fjernet for å skape en mer åpen planløsning.

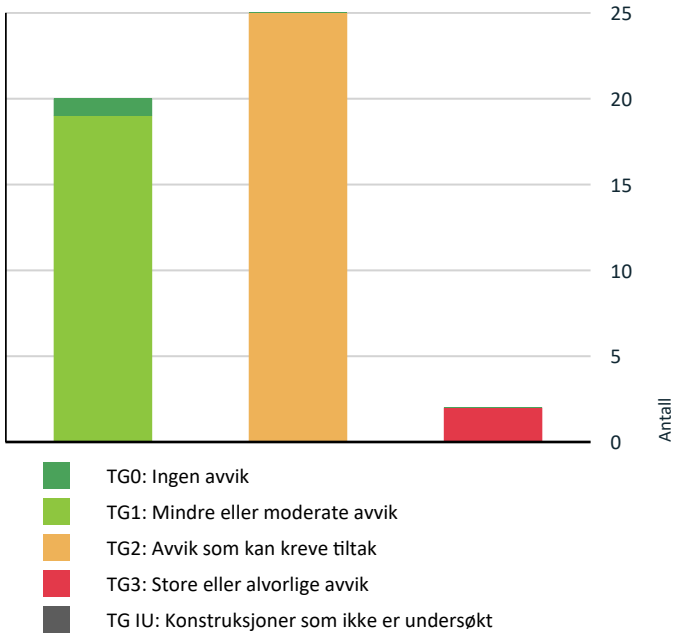
Underetasje – hoveddel
I hallen er både vindfang og et tidligere uspesifisert rom fjernet for å gi en større og luftigere hall. Boden mot carport benyttes i dag som kontor/tv-stue, det er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Hybel-del
Soverommet som tidligere var tegnet inn i stuen er fjernet for å etablere separat inngang og stue. Det er i tillegg satt inn en ny ytterdør i den sørvestvendte ytterveggen.
Dørene mellom gang, stue og kjøkken er fjernet, og det er nå en åpen løsning mellom disse rommene.
Boden brukes i dag som soverom, men er ikke formelt bruksendret til rom for varig opphold.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

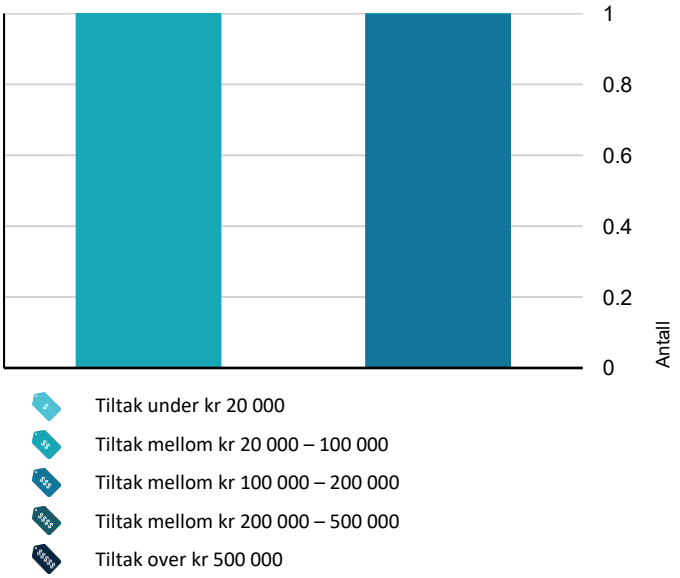
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

# Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig over 2 plan

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**


- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side


**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Eldre vinduer.** — Gå til side
- **Utvendig > Flislagt markterrasse.** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Dør bad hybel, vaskerom** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **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
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER 2 PLAN



**Byggeår**
1969

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2012 | Renovering | Betydlig modernisering av boligen. |
| 2017 | Garasje | Fritsående dobbel garasje. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med takstein.
Omlegging av tak i 2014 Eiker Vedlikehold Tak og Blikk Daniel Horn.
Undertak ble ikke skiftet ut.

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak virket tørt ut på befaring etter lengre tid med regnvær.
Det bemerkes at loftet var på befaring fylt opp som gjør at det var begrenset tilgang. (se bilde)

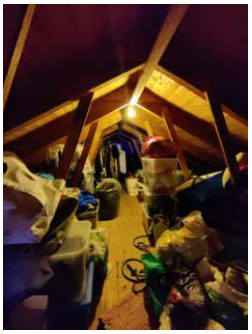
**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak:
Regelmessig kontroll av taktekking og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Treverk som fortsatt er tørt, fast og uten tegn til råte, har imidlertid svært god holdbarhet og kan fungere tilfredsstillende i mange år.

Konsekvens:
Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Skiftet i forbindelse med omlegging av tak i 2014.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Det påpekes at nedløpet på hjørnet bak carport ikke er tilkoblet rør for bortledning av vann fra hushjørnet. Det anbefales å etablere rørføring som leder vannet vekk fra vegg og grunnmur som resten av nedløpene.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger ble etterisolert fra innsiden i 2012 med glava.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Ytterkledning er malt i 2024.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved utskifting eller tilleggsisolering av boligen.
Boligen fungerer med avviket som er beskrevet.







## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i 1.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kun lokalisert ventil på en av ytterveggene (gavlvegger).

Det påpekes at det går spiker gjennom undertaket.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres en ventil i yttervegg så det er en på hver side av loftet.
Spiker bør bøyes eller knekkes.

Konsekvens:
Ved redusert luftgjennomstrømning er det muligheter for kondens.
Synelige spiker i undertaket kan utvikle kondens ved større temperaturforskeller og personskader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012, 2020.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Eldre vinduer.

Vinduer med enkelt glass rute i tv-stue/kontor, bod og på loft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusglass er hele.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak:
Anbefaler utskifting av vinduer.

Konsekvens:
Varmetap som fører til høyere oppvarmings kostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Entrédør med glassfelt merket med produksjonsår 2018.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Entredør ut fra tv-stue/kontor.

Entrédør til hybel med glassfelt merket med produksjonsår 2017.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) som skiller mellom hoveddel og hybel.

–

Balkongdør og hev/senk skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det påpekes noe svell i foring på entredør til hoveddel, samt en liten avskalling på entredør til hybel.
Ellers ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken og stue til sydøstvendt markterrasse i trekonstruksjoner.
Terressegulv i impregnert treverk.
Skillevegg i tre konstruksjoner med liggende spiler.
Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Flislagt markterrasse.

Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse i tre og betongkonstruksjoner.
Flislagt dekke.
Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler oppå granitt mur.
Rekkverkshøyde 101 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Varmelampe.
Motorisert markise.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

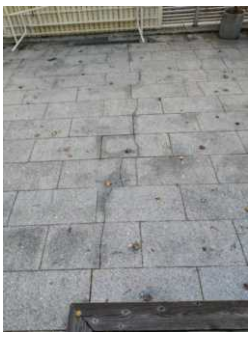
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at grunnen har siget noe som har medført at fliser har sprekt over hele breden av dekket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak:
Legge ny fliser.

Konsekvens:
Det er normalt at grunnen setter seg noe over tid, noe som kan føre til mindre bevegelser i konstruksjonen. På betongdekke(med flise) kan dette medføre sprekkdannelser.



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig granitt trapp fra hage og ned til garasjen sidedør og ned til søppelhuset.

## Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

# Tilstandsrapport

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderom, vaskerom og entre/hall.
Teppe i tv-stue/kontor.
Laminat i hybel del.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på baderom, vaskerom, hall, tv-stue, stue og kjøkken i hybel.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderom(dusjsone).
Malt murvegg i bod og en vegg i entre/hall.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights i entre/hall ,baderom , stue og kjøkken i 1.etasje.

Takhøyden ble i stue (1.etg) målt til ca.  2,40 m.
Takhøyden ble i Entre/hall målt til ca. 2,28 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes noe hakk og riper i gulv og veggflater.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Åpen murpeis med gnistfanger hengende foran innsats i stue 1.etasje.

Grunnet dårlig trekk i peisen oppe i stue, har den kun vært prøvd 1 gang i 2012(boligen ble kjøpt), ikke vært i bruk etter det.

Frittstående peisovn for vedfyring i entre/hall.
Fliser på gulvflatene i rommet som fungerer som gnistfanger.

# Tilstandsrapport

2 stk feieluker plassert i hall, en inne i skap.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Peis i stue må det etableres større ildsikker plate foran peis. Feks. glassplate på gulv.
Det er målt 23 cm, kravet er 30 cm.

Konsekvens:
For liten ildsikker plate foran peis kan medføre økt risiko for antennelse av gulv ved glør eller gnister.





## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i TV-stue/kontor. Ved inspeksjon ble det observert bruk av plast i konstruksjonen, noe som anses som en uheldig løsning. Ved eventuell fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan dette føre til kondensering i konstruksjonen, som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen ved måling. Dette utelukker imidlertid ikke at avvik kan forekomme ved en senere anledning dersom konstruksjonen åpnes.

–

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende løsninger ikke alltid er kjent eller tilgjengelige for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuelle svikt i fuktsikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

For bygg fra denne perioden var det vanlig at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt (f.eks. plast mot byggegrunn). Dette kan medføre at fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonen over tid.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av

# Tilstandsrapport

grunnmur/yttervegger under terreng. Fuktsøk ble utført som stikkprøver på typisk utsatte steder ved bruk av fuktdetektor. Kontrollerte punkter viste ingen unormale fuktutslag. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

–

Tilstandsgrad er satt basert på observerte forhold og utførte målinger i samsvar med gjeldende forskrifter



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med heltre inntrinn.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.
Plassbygd skap under trapp.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Dør bad hybel, vaskerom

Glatte, folierte innerdører på badet i hybel del og på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist svelling på bunnen av dørbladene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Døren fungerer med påpekte avvik.





### Andre innvendige forhold

1.etasje.
Soverom - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Soverom - Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter.
Soverom - Plassbygd skap i vegg.

Underetasje.
Entre/hall - Plassbygd skap under trapp, 2 stk plassbygde skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

Hybel.
Bod (Soverom) - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom fra 2012.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

H2O Service Nils Sverre Brennelien - rørleggerabeidet.
Herdus NUF - fliser og membran arbeider.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger, kun opplyst om hvem som har utført arbeidene.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater i dusjsonen, ellers glatte, malte veggflater.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Nedsenkt dusjsone.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

# Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende dobbel servant.
Høyskap ved siden av servant.
Speil med lysarmatur.
Håndkletørker.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg og rett skyvedør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at stikkontakt er plassert for nær vask og vurderes å ha risiko for vannsprut.

Det er registrert utetthet mellom dusjsonen (ved glassveggens veggskinne) og tilstøtende flis. Det er opplyst at noe vann trenger inn bak skinnen og ut på gulvet ved bruk av dusjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Stikkontakt bør flyttes eller sikres i henhold til gjeldende krav.

Montering av silikon fuge langs skinne( dusjvegg).





## 1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt  avtrekksvifte på yttervegg.
Avtrekksventil på vegg.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang/kjøkken), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Flislagt vaskerom/bad fra 2012.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

–

H2O Service Nils Sverre Brennelien - rørleggerabeidet.
Herdus NUF - fliser og membran arbeider.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger, kun opplyst om hvem som har utført arbeidene.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

# Tilstandsrapport

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater i dusjsonen, eller glatte, malt veggflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Lufteventil plassert i dusjsonen vurderes som en uheldig løsning, da den utsettes for direkte vannsprut.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vurdere flytting av ventil til himling eller utenfor dusjsonen for å hindre vannpåvirkning.

Konsekvens:
Kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i konstruksjon og ventilasjonskanal over tid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm til sluk i dusjsonen og 10 mm til sluk under skap..
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med glatte, folierte fronter, heldekkende kum i rustfrittstål. Benkeplate i heltre.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og regnfallsdusj.

Det påpekes noe svell i skap innredning.
Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på yttervegg.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### Generell

Flislagt baderom, overflate oppusset i 2020. Utført av Slomka bygg.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har passert forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater i dusjsonen, ellers glatte, malte veggflater.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom kant sokkelflis ved terskel og overkant sluk, målt til 80 mm.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 12 mm.
Membran er ikke synlig ved terskelen, og det er derfor ikke mulig å fastslå hvor membranen stopper.
Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er opp bak sokkelflis.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

# Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejerns sluk.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak:
Anbefaler total renovering av baderommet framfor kun skifte sluk og membran løsning.

Konsekvens:
Ved lekkasje vil vann primært sive ned i grunnen, men det kan fortsatt medføre fuktøkning i underetasjens konstruksjoner og gulv, med risiko for muggvekst, råte og skader på innredning dersom lekkasjen blir vedvarende.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant.
Frittstående skap med glatte, folierte fronter.
Veggmontert toalett.
Speil på vegg.

# Tilstandsrapport

Dusjhjørne med forheng, sluk i sonen og dusjutstyr.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist kondens på rør ned i innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler nytt servant skap.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.





## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk bryter styrt avtrekks ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel (noe liten spalte).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

# KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Bærum Kjøkkensenter fra 2012.

# Tilstandsrapport

Innredning med glatte, folierte fronter.
Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, tallerken varmer og et kjøleskap.
–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller
omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Ingen avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Ventilator integrert i platetopp med avtrekk ut i kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

### TG 2 Overflater og innredning

IKEA samt noe eldre kjøkkenskap.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Overskap med skyvedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, (en liten frakoblet platetopp i tillegg ), stekeovn, vaskemaskin og et fritstående kombi kjøl/fryseskap.
–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller
omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det er lokalisert noen små hakk og riper i benkeplaten/fronter.

# Tilstandsrapport

Ellers ingen avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
-
Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

## UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

### TG 1 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflatene i rommet består av betong gulv med trepanel, badstuepanel ellers i rommet.
Rommet er en del av våtrommet i underetasjen.
Det er satt opp benk med panel, lys og ventilasjon som går
inn til våtrommet.

Elektrisk badstueovn.
Sluk i rommet.

Badstuen er ikke funksjonstestet, men det opplyses at alt fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut ifra gitte opplysninger og visuell befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra renoveringsårene, 2012.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Noe kobberrør.
Rørstokk er plassert i fordelerskap i himling på vaskerom/bad.
Adkomst via luke.

Fordelerskapet har avrenning til bad (rom med sluk).

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

# Tilstandsrapport

Vannmåler plassert i luke ved vegg mellom vaskerom og badstue.

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv8Hybel). Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det gis TG2 på kobberrør.

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





## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast som føres inn i støpejernsavløpsrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG2 er satt grunnet støpejerns avløpsrør.

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



## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i badstue..
Volum: 300 liter.
Produksjonsår: 2012.
Type: Liggende bereder.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
Det er sluk i rommet.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

## Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2012.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre/hall.

Automatsikringer.
18 fordelingskurser.

# Tilstandsrapport

Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2023.**
   **Montering av Elbil-lader i garasjen. Utført av Stolt Elektro AS.**

   **2019.**
   **Varmekabel foran garasjen. Utført av Vaktmesterkompaniet AS.**

   **2018.**
   **Alt det elektriske i garasjen. Utført av Skagen Elektro AS.**

   **2017:**
   **Ny badstue ovn. Utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.**

   **2013.**
   **Feilretting avdekket etter el-kontroll. Utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.**

   **2012:**
   **Skiftet nesten hele det elektriske anlegget inkludert sikringsskap. Utført av Byens Elektriker.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).**

   **Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.**
   **Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil**

**ved anlegget.**

**På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.**
**Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for trygger bolighandel.**





## 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.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med siporex blokker som er pusset og malt, fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det erpåvist løs eller flassende maling på grunnmur av Siporex.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak.
Løs maling bør fjernes, og overflaten behandles på nytt med egnet diffusjonsåpen murmaling tilpasset Siporex.

Løs maling kan holde på fukt i overflaten og hindre uttørking av muren. Over tid kan dette føre til misfarging, avskalling og forvitring av overflaten, samt økt risiko for fuktopptak i grunnmuren.



### TG 3 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Granitt mur mot vei.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tiltak:
Det må montere rekkverk eller etablere beplantning (busker/hekk) på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens:
Manglende sikring kan medføre fallfare, spesielt for barn, og bør derfor utbedres for å redusere risiko for personskade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m  ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
2017

**Kommentar**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Dobbel garasje fra 2017.
Støpt dekke.
Vegger og tak i trekonstruksjoner oppå ringmur.
Flat tak belagt med papp/membran.
Elektrisk leddport i aluminium.
El-billader montert.
Bod innerst i garasjen.
Ytterdør på siden mot veien.
Granittstein trapp bak garasje opp til bolien.

Det er opplyst om at dreneringsrenne foran garasjen er i dårlig forfatning og bør renoveres, samt at avretttnings-massen over betonggulvet har løsnet ved enkelte steder.

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

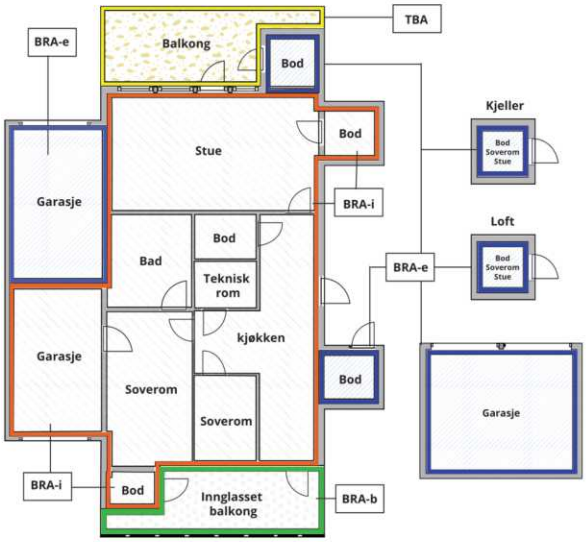
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig over 2 plan

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 120 | | | 120 | 87 |
| Underetasje | 112 | | | 112 | |
| **SUM** | **232** | | | | **87** |
| **SUM BRA** | **232** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Bad, 4 soverom, stue, kjøkken | | |
| Underetasje | Bad/vaskerom, hall, bod, badstue, kjøkken (hybel), tv-stue/kontor, soverom (hybel), stue (hybel), bad (hybel) | | |

**Kommentar**

Loft:
Kaldt lagringsloft med adkomst fra luke i gang 1.etasje. Grunnet skråtak er ikke arealet måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er gangbart gulvflate på stor deler av loftet.

1.etasje:
Stue, 4 soverom, bad og kjøkken.
Utgang fra kjøkken til sydøstvendt markterrasse på ca. 36 m².
Utgang fra stue til sydvestvendt flislagt markterrasse på. 51,5 m².

Underetasje:
Hall, tv-stue/kontor, bod, vaskerom/bad og badstue.

Hybel:
Stue, kjøkken, bad og bod (Brukes som soverom)

Frittstående garasje og biloppstillingsplass på gårdsplass, samt en carport fra byggeår med moderniseringsbehov.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje
Veggene på kjøkkenet er fjernet for å etablere en åpen kjøkkenløsning. Vegg og dør mellom gang og stue er også fjernet for å skape en mer åpen planløsning.

Underetasje – hoveddel
I hallen er både vindfang og et tidligere uspesifisert rom fjernet for å gi en større og luftigere hall. Boden mot carport benyttes i dag som kontor/tv-stue, det er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Hybel-del
Soverommet som tidligere var tegnet inn i stuen er fjernet for å etablere separat inngang og stue. Det er i tillegg satt inn en ny ytterdør i den sørvestvendte ytterveggen.
Dørene mellom gang, stue og kjøkken er fjernet, og det er nå en åpen løsning mellom disse rommene.
Boden brukes i dag som soverom, men er ikke formelt bruksendret til rom for varig opphold.

### 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:* 2023:
Montering av Elbil-lader i garasjen. Utført av Stolt Elektro AS.

2020:
Nytt toalett på vaskerom/bad. Utført av H2O Service.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje | | 43 | | 43 | |
| **SUM** | | **43** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Garasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Innvendige målte areal.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig over 2 plan** | 229 | 3 |
| **Garasje** | 0 | 43 |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.10.2025 | Mats Nygård | Takstingeniør |
| | Jan Øyvind Neergaard | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 1 | 551 | | 0 | 1090 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**

Østenåsveien 24

**Hjemmelshaver**

Ovesen Gøril Charlotte Neergaard, Ovesen Jan Øyvind Neergaard

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Haslum er et etablert boligområde i Bærum med korte avstander til både natur og servicetilbud. Området grenser mot Bærumsmarka i nord, som gir gode muligheter for tur- og friluftsliv. Det er flere idrettsanlegg og aktive idrettslag i nærområdet, med tilbud innen blant annet fotball, håndball og alpint.

Kollektivtilbudet er godt med T-bane fra Haslum stasjon (linje 3) og flere bussforbindelser. Både barne- og ungdomsskoler ligger i nærområdet, og Bekkestua senter med et bredt utvalg av butikker, serveringstilbud og andre servicetjenester ligger kun en kort kjøretur unna.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitæravløp.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiet tomt på 1090 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, pent anlagt grus, pynte stein, granitt steinmur og trapp, grøntområder, beplantning,

**Tinglyste/andre forhold**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.

Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.11.2025 | |
| 2 | 17.11.2025 | |
| 3 | 17.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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/BP6361

## 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. |
| --- |
| 7250504 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Gøril Neergaard Ovesen | Jan Øyvind N Ovesen |

| Gateadresse |
| --- |
| Østenåsveien 24 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HASLUM | 1344 |

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6751501

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250504

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt fuktskade nederst på veggene,på begge sider i dusjhjørnet (det lekker litt mellom glassveggene og veggene), på badet oppe.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2012 og 2020 H2O Service Nils Sverre Brennelien har gjort alt rørleggerabeidet. 2012 Herdus NUF fliser og membran oppe og vaskerommet i hoveddel. 2020 Slomka bygg fliser og gulv i utleiedel.

Arbeid utført av: H2O SERVICE Nils Sverre Brennelien, rørlegger. Herdus NUF, flisleggere, Slomka bygg flisleggere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja oppe og vaskerom i 2012

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannlekkasje ute ubedret 2013

Arbeid utført av: H2O SERVICE Nils Sverre Brennelien

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: I taket i Carporten er dårlig og lekker noen steder.

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

Beskrivelse: Det er dårlig trekk i peisen oppe, så den har vi prøvd 1 gang i 2012, ikke vært i bruk etter det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den støpte markterassen har seget og det sprekkdannelser i noen av flisene på denne markterassen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen få maur på våren som kommer inn, men de har vi alltid fått vekk med en grundig vask av gulv og vegger.

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: 2012 Byens Elektriker skiftet nesten hele det elektriske anlegget inkludert sikringskap. 2013 Ørnulf Wiig Installasjon AS, feilretting avdekket etter el-kontroll. 2018 Skagen Elektro AS alt det elektriske i garasjen. 2019 Vaktmesterkompaniet AS varmekabel foran garasjen. 2023 Stolt Elektro AS Elbil-lader i garasjen.

Arbeid utført av: Byens Elektriker, Ørnulf Wiig Installasjon AS, Vaktmesterkompaniet AS,Skagen Elektro AS, Stolt Elektro AS.

Document reference: 7250504

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: Elvia AS (ved Rejlers Elsikkerhet AS); Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 05.01.2024 i Østenåsveien 24, 1344 HASLUM.Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee Charge Lite nr 2, installert av STOLT ELEKTRO AS 2023

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: 2019 Egeninnstats lagde ekstra dreneringsrenne midt i garasjegulvet, da det viste seg at det samlet seg vann der. 2021 Egeninnsats bygde søppelhus og anlagt steintrapp ned til den, her er det gjort noe murerarbeid. 2023 Egeninnsats utbedring av dreneringsrenne foran garasje.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2012 Herdus NUF skiftet vinduer i hoveddel og alle ytterdører (også verandadører). 2014 Eiker Vedlikehold Tak og Blikk Daniel Horn, lagt nytt tak (ikke undertaket), nye takrenner og skiftet noe bordkledning. 2015 Egeninnsats skiftet bordkledning vestveggen. 2015 Both AS, anlagt 2 markterasser. 2018 TS Tomteservice AS, grave ut tomt til garasje og lage ny mur ut mot veien. 2018 DK Solid Eiendom AS bygde garasjen. 2018 Egeninnsats malte garasjen. 2019 Vaktmesterkompaniet, grunnarbeider, varmekabel (i bakken foran garasjen og asfaltering av gårdsplass. 2020 Slomka bygg, skiftet vinduer i utleiedel. 2024 Egeninnsats malte huset. 2025 Egeninnsats skiftet 1 vegg i carporten.

Arbeid utført av: Eiker Vedlikehold Tak og Blikk Daniel Horn, BOTH AS, TS Tomteservice AS, DK Solid Eiendom AS, Vaktmesterkompaniet AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca halve underetasjen ca 50 kvm er lelighet med egen inngang, leies ut for 14.000 kr i måneden

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er tegnet originalt med leligheten, se ferdigattaest ref 12/7646 datert 16.03.2012 "Østenåsveien 24 - enebolig med hybelleilighet"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boder i utleieleilighet bruksendret til soverom og kjøkken. Bod i hoveddel omgjort til tv-stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250504

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektriske anlegg utført den 05.01.2024 i Østenåsveien 24, 1344 HASLUM. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Beskrivelse

Eiendommen har privat stikkledning sammen med Østenåsveien 24B, som er koplet til kum ved Østenåsveien 21

Document reference: 7250504

## Tilleggskommentar

Dreneringsrennen foran garasjen er i dårlig forfatning og bør renoveres.

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: 7250504

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Gøril Neergaard Ovesen | 0984047434006ccf9adc becbfb0cec144a04fd08 | 03.11.2025 09:10:46 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jan Øyvind Neergaard Ovesen | a8ab146cc561784494de0 cb332c6b6364239ae10 | 03.11.2025 09:05:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250504


→ 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

# Østenåsveien 24

Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 69 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Haslum skole (1-7 kl.)<br>477 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.8 km |
| Oslo International School (1-10 kl...<br>415 elever, 29 klasser | 18 min<br>1.7 km |
| Løkeberg skole (1-7 kl.)<br>502 elever, 23 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Bekkestua skole (8-10 kl.)<br>561 elever, 40 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 14 min<br>1.3 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 18 min<br>1.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Østenåsveien<br>Linje 211, 220 | 5 min<br>0.5 km |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>3.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>14.1 km |
| Oslo Gardermoen | 53 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år...<br>78 barn | 7 min<br>0.7 km |
| Myrsnipa Fus barnehage (1-2 år)<br>14 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Ekrekroken barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Haslum | 5 min |
| Spar Nadderud | 14 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 4 min |
| Apotek 1 Signaturgården | 18 min |
| Bekkestua Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tveterjordet balløkke | 9 min |
| Haslum skole | 7 min |
| Friskis & Svettis | 21 min |
| GYM Bekkestua | 4 min |

«Et fint nabolag sentralt i Bærum, kort vei til byer som Oslo og Sandvika. Vennlig strøk. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

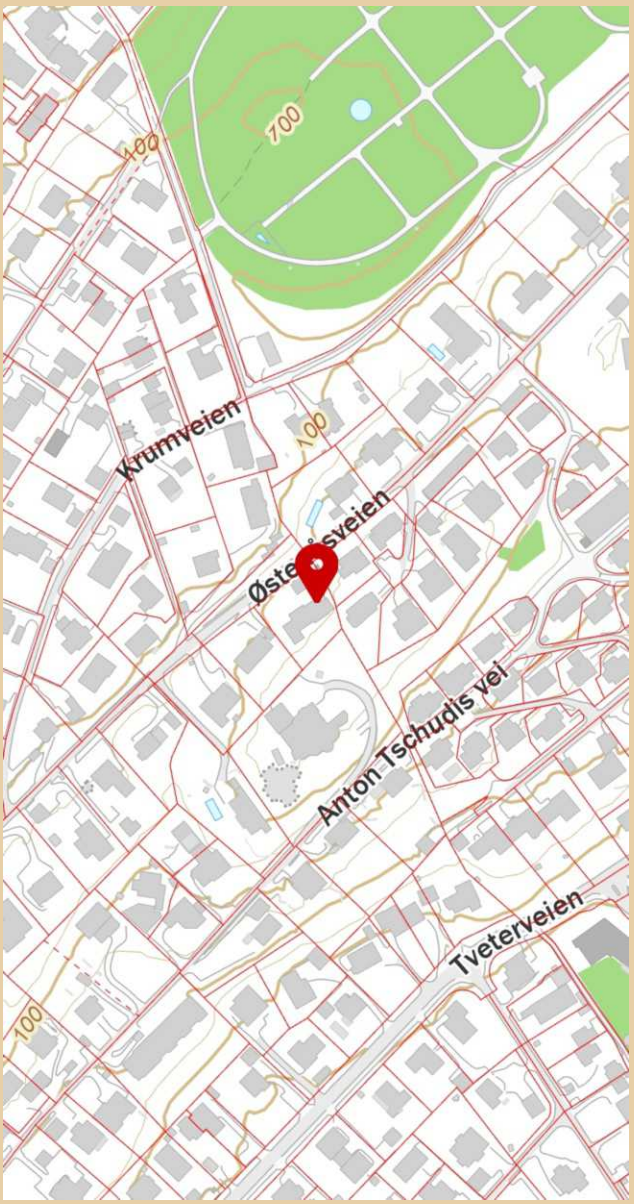
**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

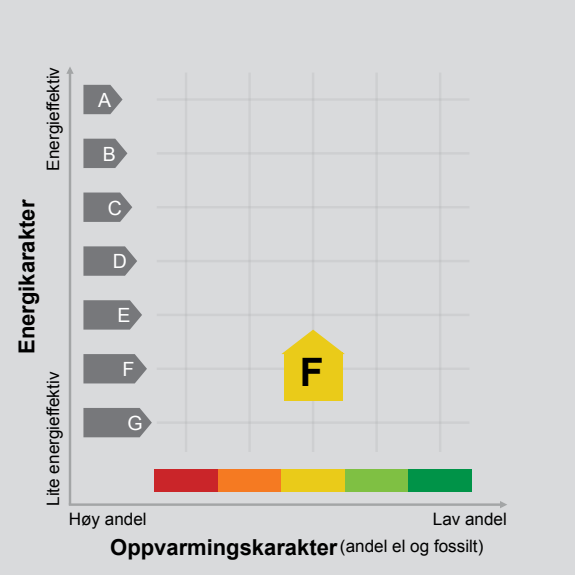
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Østenåsveien 24 |
| Postnummer | 1344 |
| Sted | HASLUM |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 551 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 17307525 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-187917 |
| Dato | 07.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 34 060 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 33 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 800 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Tidsstyring av panelovner**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Isolering av gulv mot grunn**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 232 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 7: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

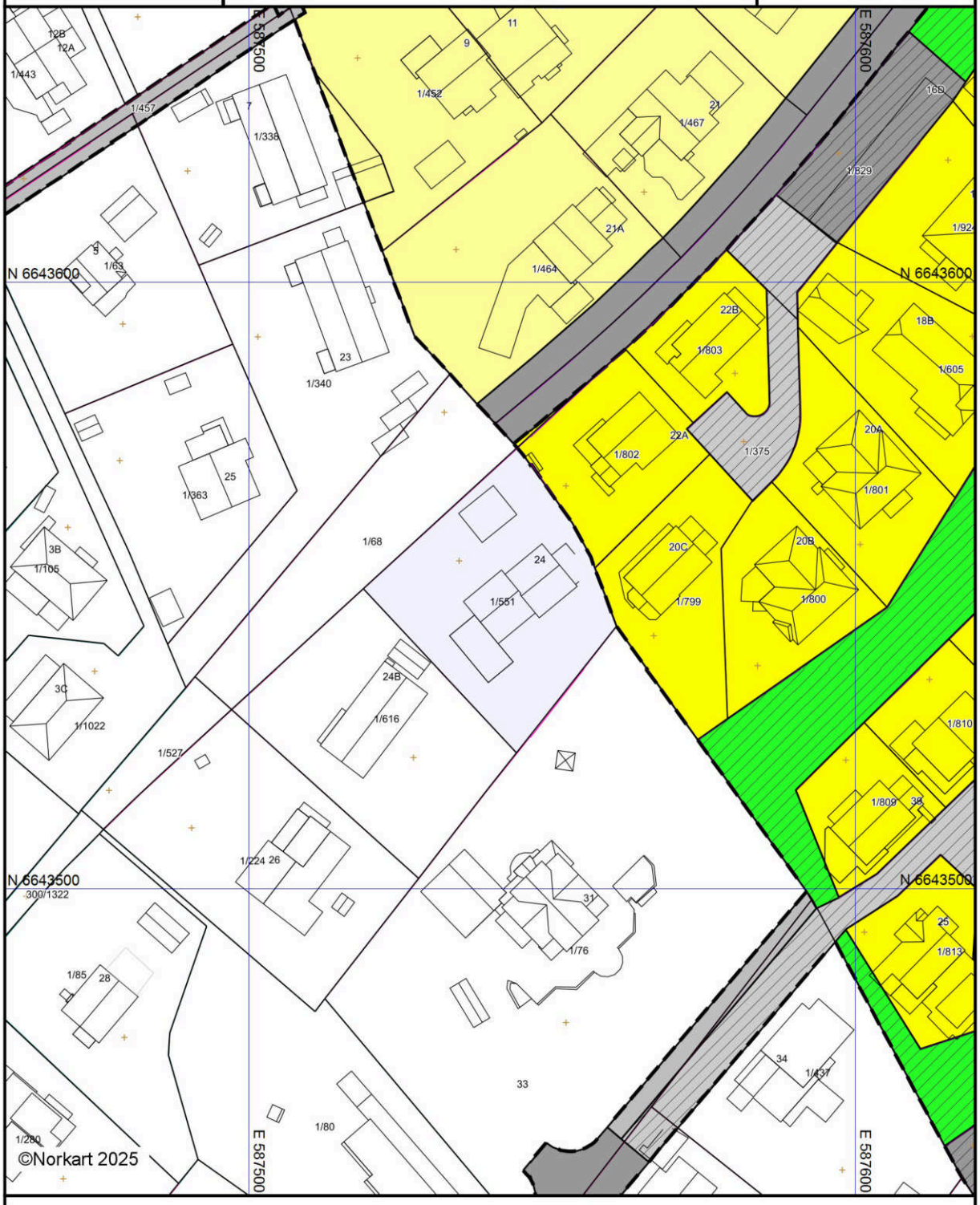
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 1/551
Adresse: Østenåsveien 24
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig kirke

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

- Barnehage
- Annet uteoppholdsareal

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Kjøreveg

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

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

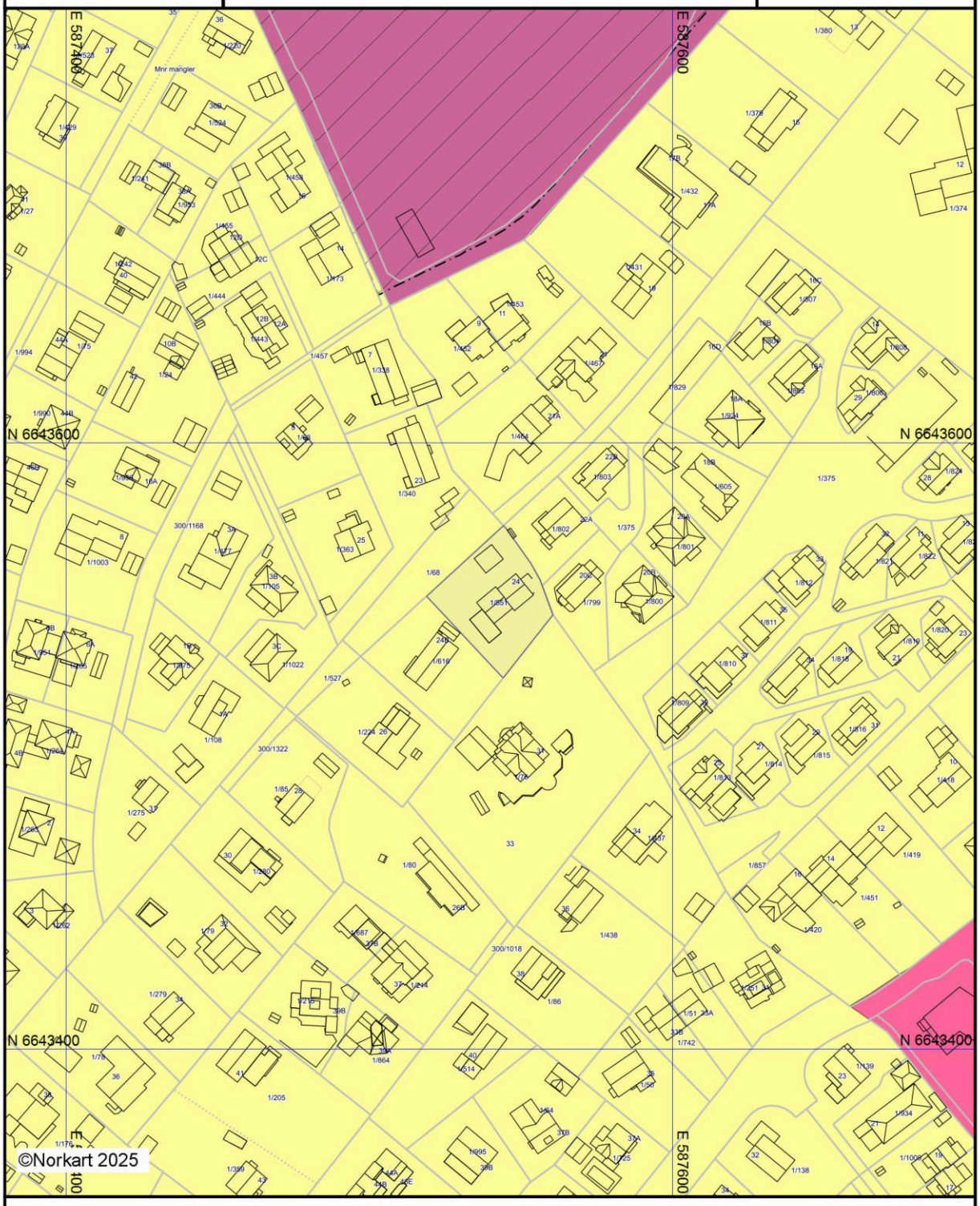
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 1/551
Adresse: Østenåsveien 24
Utskriftsdato: 30.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting- fremtidig

Grav og urnelund - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

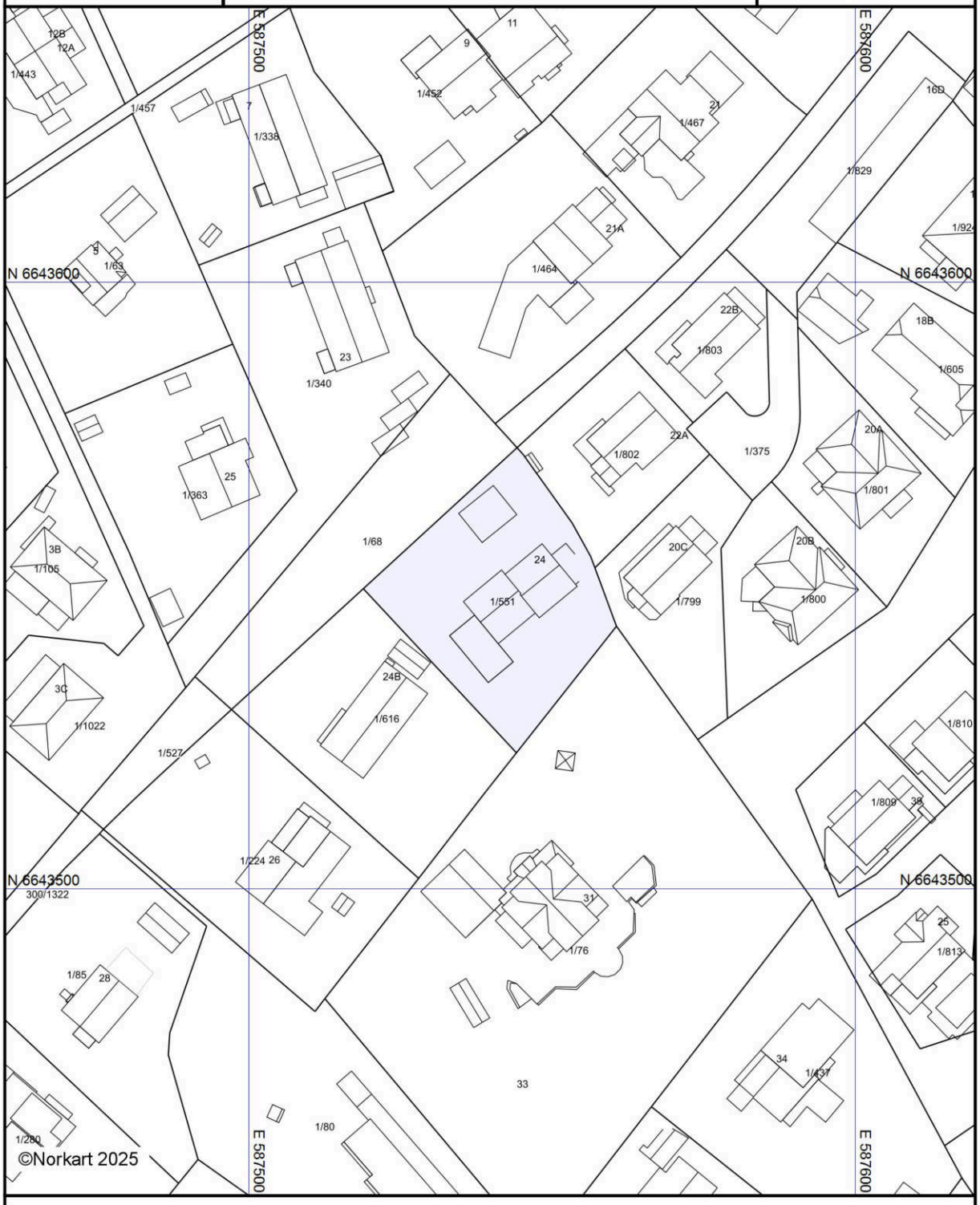
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/551
Adresse: Østenåsveien 24
Utskriftsdato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 551 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Østenåsveien 24, 1344 HASLUM | | | | | | | | |

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

**Plantyper uten treff**

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

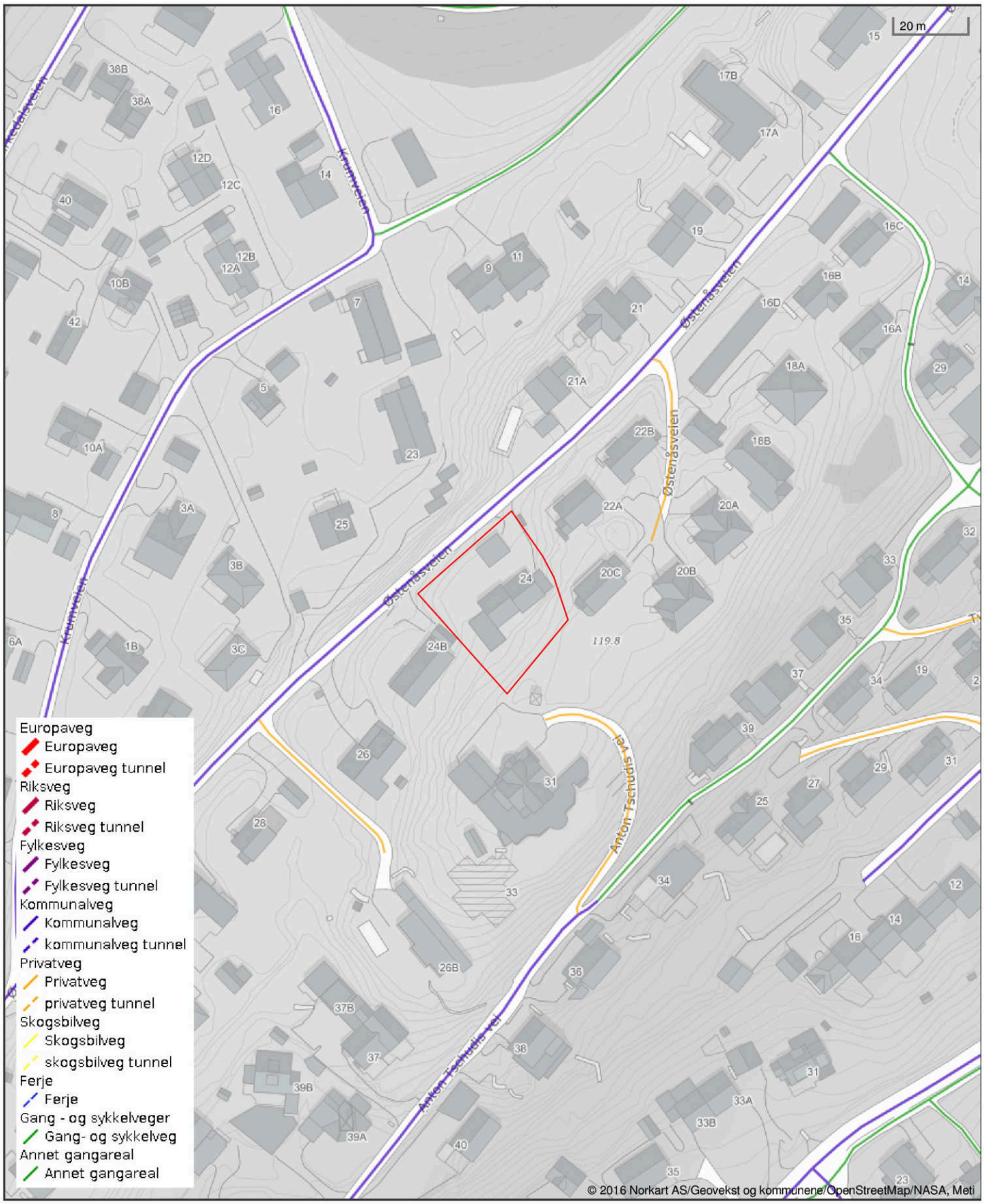
# Kommuneplaner

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** 1 090 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

Utskriftsdato: 30.10.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 1/551//




*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

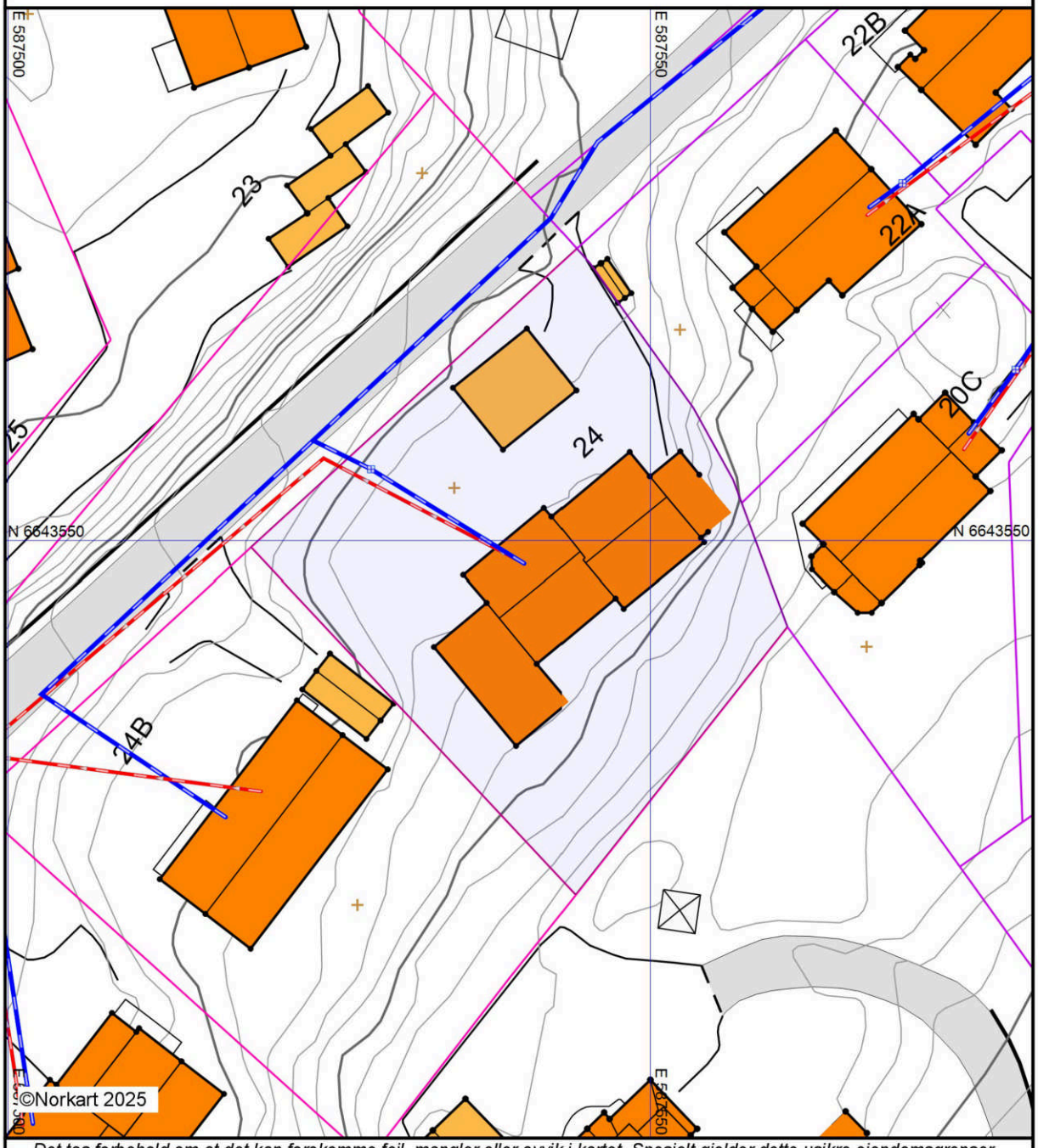
Eiendom: 1/551
Adresse: Østenåsveien 24
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 30.10.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 551 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Østenåsveien 24, 1344 HASLUM | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **8295192** | 2981 | 03.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 208 |

| | |
|---|---|
| **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: 30.10.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 551 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Østenåsveien 24, 1344 HASLUM | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 6 906,30 kr |
| Feiing | 255,00 kr |
| Renovasjon | 4 338,60 kr |
| Vann | 5 591,34 kr |
| **Sum** | **17 091,24 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 25% | 1 stk | 5384.19 | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr |
| Forskudd vann 2025 | 15% | 211 m3 | 27.84 | 1/1 | 0 % | 5 874,56 kr |
| Forskudd avløp 2025 | 15% | 211 m3 | 32.44 | 1/1 | 0 % | 6 845,16 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 1 stk | 129.00 | 1/1 | 0 % | 129,00 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 263.00 | 1/1 | 0 % | 263,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **18 495,91 kr** |

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 551 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Østenåsveien 24, 1344 HASLUM | | | | | | | | |

# Avtale 90117838 (Avgiftsadresse: Østenåsveien 24)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 2 enkel |
| **Slukkere** | 1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | A1 | 21.06.2021 | 17.04.2024 | Utført | Utført |
| u etasje gang | A1 | 21.06.2021 | 17.04.2024 | Utført | Utført |
| 1 etasje stue | A1 | 03.11.2017 | 17.04.2024 | Utført | Utført |
| 1 | A1 | 03.11.2017 | 17.04.2024 | Utført | Utført |

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 1/551 | | |
| **Utskriftsdato** | 30.10.2025 | **Antall datasett** | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

# Megleropplysninger

| Gnr: | 1 | Bnr: | 551 | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Østenåsveien 24, 1344 HASLUM** | | | | | | |

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

| ArkivsakId | Tiltak | Dokumenter | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12/7646 | Enebolig med hybelleilighet | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 16/18049 | Ny støttemur - riving av eksisterende | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 17/6944 | Garasje/carport | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

# Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| **Gnr** | 1 | **Bnr** | 551 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Østenåsveien 24 , 1344 HASLUM | | | | | | |

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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1966/720 | Enebolig | ☐ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 1995/1332 | Endring bestående byggverk | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |

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

**Merknad 1.**
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

**Merknad 2.**
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

**Merknad 3.**
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

**Arkivsak ID:** **12/7646**
J.post ID: 12/35190

| **Behandlingsutvalg** | **Møtedato** | **Saksnr.** |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 16.03.2012 | 875/12 |

Adresse - Tiltak: Østenåsveien 24 - enebolig
Gnr/Bnr: 1/551
Tiltakshaver: Viggo Andersen
Ansvarlig søker: Takst Senteret

# FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 19.04.1968 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet.

Kommunen har nå mottatt bekreftelse om at manglene er rettet.

Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

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
30.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 1 Bnr 551 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Østenåsveien 24, 1344 HASLUM

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 4 016 408 |
| Som sekundærbolig: | kr 12 166 297 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Jan Øyvind Neergaard Ovesen
Østenåsveien 24
1344 HASLUM

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 17/6944 - 17/175892/MLEF | 23.08.2017 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Østenåsveien24 - garasje/carport |
| Gnr/Bnr: | 1/551 |
| Tiltakshaver: | Jan Øyvind Neergaard Ovesen |

# SAMTYKKE TIL PLASSERING

Svar på søknad om samtykke etter vegloven §§ 29 og 30, jf. plan- og bygningsloven § 29-4

**I medhold av veglovens §§ 29 og 30 og plan- og bygningslovens § 29-4 gis samtykke til plassering av garasje minimum 3,75 m fra asfaltkant til kommunal vei.**
**Godkjent plassering framgår av innsendt situasjonsplan/illustrasjon.**

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**
**Vedlagte uttalelse fra Vann og avløp og/eller Vei og trafikk må ivaretas.**

**Arbeider med garasje/tiltak som ellers er fritatt fra søknadsplikt kan nå igangsettes.**

**Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra gitt samtykke ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.**

## BESKRIVELSE OG VURDERING

### Søknaden om samtykke

Søknad om samtykke til plassernig av garasje ble mottatt 27.03.2017, søknaden registeret som komplett 23.05.2017.
Saken gjelder plassering av garasje og det forutsettes at garasjen skal være i samsvar med fritattreglene i pbl § 20-5 og SAK § 4-1.

### Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder for arealbruken.
Eiendommen er vist som eksisterende boligområde.

**Uttalelser**
VEI OG TRAFIKK:
Viser til intern oversendelse datert 29.03.17.
Østenåsveien har på stedet status som uregulert kommunal vei.
Vei og trafikk krever iht Bærum kommunes veinormaler en avstand fra asfaltkant på 3,75 meter. (0,25 m veiskulder + 1,5 meter vedlikeholdsareal + 2 meter for å sikre snuradius, snølagring på egen grunn mv.)
Det forutsettes at tiltakshaver kan snu på egen grunn.
Ellers ingen vesentlige merknader.

VANN OG AVLØP:
1. Flom/skred
Naturlige flom og drensveier må opprettsholdes.
For nærmere info om regler rundt overvannshåndtering henvises til kommunnens Internettsider.
2. Restriksjonsbelte
Ikke relevant.
3. Rørleggeranmeldelse
Alt rørleggerarbeid skal anmeldes via digitalt skjema som finnes på www.baerum.kommune.no/va ved endring av bebyggelsens bunnledningsplan må reviderte tegninger innsendes av ansvarlig rørleggerforetak.
4. Private ledninger
Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeligjøre atkomst til private ledninger for drift og vedlikehold. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.
Bærum Kommune har registrert oljetank på eiendommen og ber om at en tilbakemelding på hva som skal gjøres med denne sendes til post@baerum.kommune.no
5. Overvann
Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate må ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer.
Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde tillates overført til offentlig overvannsledning. Planer som viser tekniske løsninger inklusive nødvendige magasinering behov og plassering skal fremlegges kommunen til orientering før tiltak iverksettes. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig dimensjonering/utførelse. Ved etablering av enhver fordrøyningsløsning skal sekundær flomvei etableres.

**Bygningssjefens vurdering**
Bygningssjefen behandler i dette vedtaket kun plasseringen og at det ellers er en forutsetning at selve bygningen er i samsvar med fritatt-reglene i pbl § 20-5 og SAK § 4-1.
Det forutsettes plassering av garasje minimum 3,75 m fra asfaltkant til kommunal vei, som stilt krav om i uttalelse fra vei og trafikk.

**PLASSERING**
Godkjente situasjonsplan/kart skal legges til grunn for utstikking/plassering. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig beliggenhet. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka kan det rekvireres utstikking fra foretak med oppmålingsteknisk kompetanse.

**ANSVAR**
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndigheten kan føre tilsyn med arbeidene.

**AKTSOMHET**
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

**FERDIGSTILLELSE**
Når arbeidet er ferdig skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata. Det er utarbeidet et enkelt skjema som kan brukes for å underrette kommunen. Skjemaet finnes på www.dibk.no og heter «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt», blankett nr. 5188. Tiltakets plassering og størrelse kan evt. registreres i nettportalen http://www.rettikartet.no/app/bygg.

**BEHANDLINGSGEBYR**
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr.2800**,- ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 1, i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

**KLAGERETT**
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Hanne Høybach
bygningssjef

Marit Lefdal
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Vedlegg:**

| | |
|---|---|
| Situasjonsplan | 3600170 |
| Illustrasjon | 3600169 |

**ORIENTERING OM KLAGERETT**

**Klagerett**
Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, Postboks 700, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

**Igangsettingstillatelser**
Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

**Utsatt iverksettelse av vedtaket**
Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

**Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning**
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket). Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

**Sakskostnader**
Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

**Klage over vedtak etter vegloven.**
Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

**NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE**

Sist oppdatert mai 2017

**Graving/fylling**

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

**Vann og avløp, rørleggeranmeldelse**

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

**Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr**

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens hjemmesider
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

**Renovasjon**

Det må avsettes plass for ett søppelstativ pr. husstand, eventuelt større enhet hvis det er flere leiligheter. Avstand til kjørbar vei skal ikke overstige 10 m.

**Strømleveranse**

For strømleveranse må Hafslund Nett AS kontaktes, se www.hafslund.no.

**Fjernvarme**

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning.

**Kabel-TV**

Tilknytning skjer ved henvendelse til Canal Digital. En gjør oppmerksom på at det er satt krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv nett.

**Andre særanmeldelser**

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad eller melding. Pipe er ikke unntatt.

**Husbrannslange**
Brannvesenet Asker og Bærum anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

**Nyttige adresser:**

| | |
|---|---|
| Bærum Kommune Byggesak<br>(Kommunegården, 3. etg.)<br>Postboks 700, 1304 Sandvika<br>post@baerum.kommune.no<br>Tlf.: 67504463<br>Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak | Bærum kommune Vann og avløp<br>(Kommunegården, 2. etg.)<br>Postboks 700, 1304 Sandvika<br>Tlf.: 67504050<br>E-post: vams@baerum.kommune.no<br>Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060 / 95106060<br>Internett: www.baerum.kommune/va |
| Bærum kommune Vei og trafikk<br>(Kommunegården, 2. etg.)<br>Postboks 700, 1304 Sandvika<br>Tlf.: 67504050<br>E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no<br>Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/ | Asker og Bærum Brannvesen<br>Gml. Ringeriksvei 42, 1357 Bekkestua<br>Tlf.: 66764200<br>Internett: www.abbv.no |
| Statens vegvesen, Region øst<br>Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer<br>Tlf.: 81522000<br>Internett: www.vegvesen.no<br>Besøksadresse: Statens vegvesen Distrikt Stor-Oslo, Østensjøveien 34, Oslo | Hafslund Nett AS<br>0247 OSLO<br>Tlf.: 02100/81570020<br>Internett: www.hafslundnett.no |
| Gravemelding og påvisningstjeneste<br>Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Fortum Fjernvarme<br>Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo<br>Tlf.: 09146<br>Internett: www.geomatikk.no<br>www.gravemelding.no<br><br>Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400 | Oslofjord varme<br>Brynsveien 2, 1338 Sandvika<br>Tlf.: 67804960/92697091(vakt)<br>E-post: firmapost@oslofjordvarme.no<br>Internett: www.oslofjordvarme.no |
| Telenor kabelnett<br>E-post:kabelnett@telenor.com<br>Internett: www.telenor.no/kabelnett | Canal Digital Kabel TV AS<br>Postboks 167 Sentrum, 3701 Skien<br>Tlf.: 06090<br>Internett: www.canaldigital.no |

# 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:**
Østenåsveien 24, 1344 Haslum
Gnr. 1, Bnr. 551, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250504


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Chris Skoug Ødegaard

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 908 99 086

**E-post:** chris.odegaard@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.

---