PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GLASSVERKVEIEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

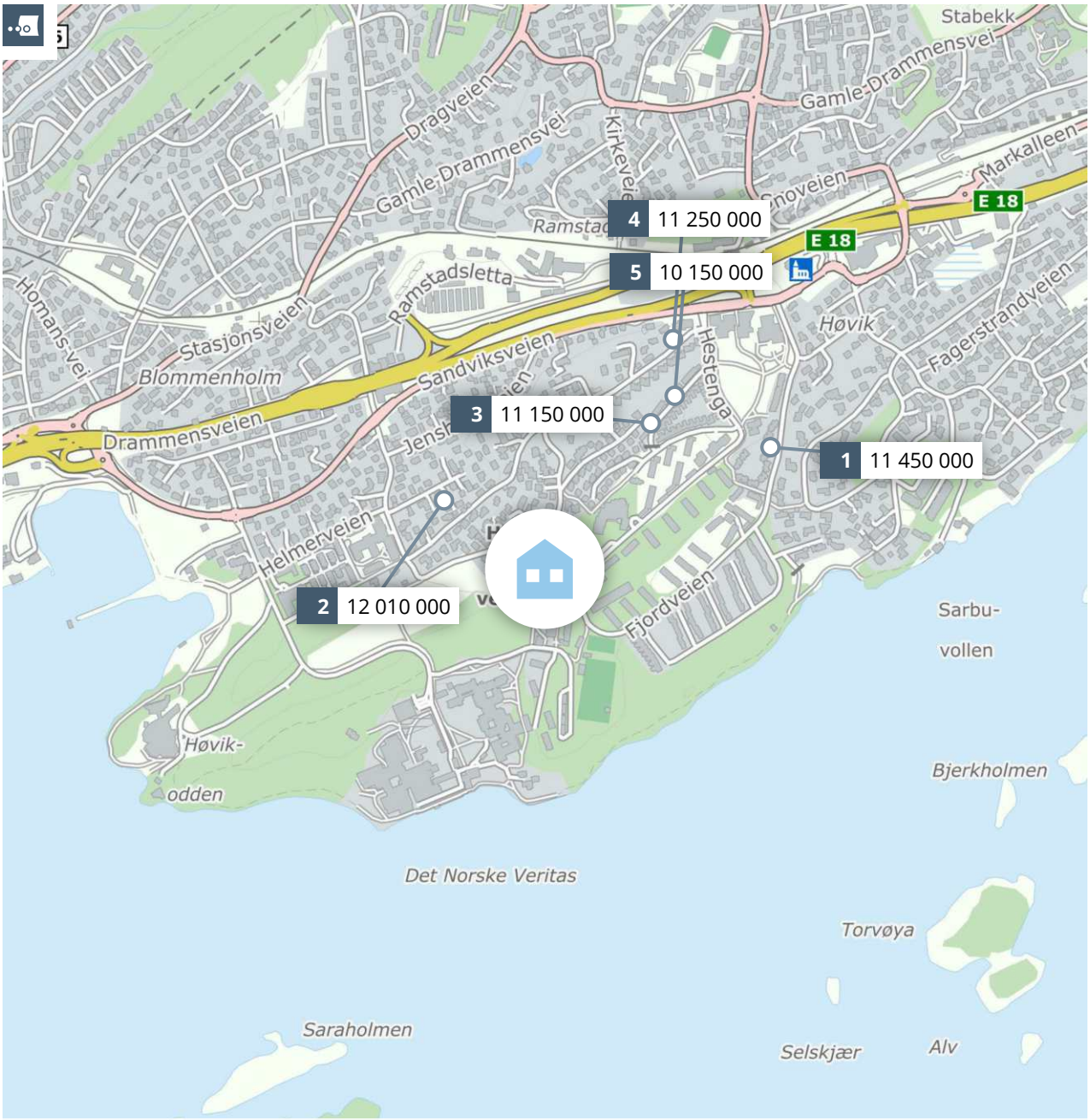
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLASSVERKVEIEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.04.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Glassverkveien 48, 1363 HØVIK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 11 BNR 1413 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 15

Verdivurdert til

11 250 000

-	11 250 000	101 351
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	32 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Tomt						391 m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordveien 39 A				30.01.2025	11 800 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**85 448**
	134 m²	1979	420 m²	3 sov						
2	Tuengveien 7 B				12.03.2025	11 950 000	**12 010 000**	0	12 010 000	**76 497**
	157 m²	1983	720 m²	4 sov						
3	Kløverenga 33				14.04.2026	9 950 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**91 393**
	122 m²	1962	290 m²	3 sov						
4	Glassverkveien 1 C				11.11.2025	10 500 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**73 052**
	154 m²	1990	487 m²	4 sov						
5	Kløverenga 17				20.10.2025	9 990 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**83 197**
	122 m²	1962	289 m²	3 sov						

Flott nyoppusset halvpart vertikaldelt tomannsbolig i idyllisk og barnevennlig område i blindvei med lite trafikk. Huset ligger naturnært og trivelig til på nedre Høvik med gå avstand til sjøen, parker, skole og flere barnehager.

Nåværende eiere har totalrenovert boligen innvendig og påkostet utearealet betydelig i sin eiertid. Hele oppkjørselen er steinlagt og det er oppført ny garasje på ca. 18 Kvm. Videre har inngangspartiet fått tilbygget ekstern bod med overbygget terrasse som går rundt huset. I tillegg er det etablert en hyggelig utelounge bak huset med pizza ovn og egen pergola.

Innvendig har eiere omsøkt underetasjen fra å ha felles vaskekjeller med naboen til en adskilt løsning med entre, soverom, bad og vaskerom. i 1 etasje er det totalrenovert med nytt kjøkken stue med ny peis og spisestue. 2.etasje har fått nytt bad som er utvidet med større dusjnisje.

Gulv, trapper, vinduer er byttet i hele huset og boligen fremstår idag som totalrenovert. Selger informerer om at de har gjort mye selv der de kan ellers brukt håndtverkere på alt av elektrisk / våtrom der det er krav om det.

Boligen består idag av: Underetasje: Entre, soverom, bad og vaskerom. 1.etasje: Kjøkken, stue, lounge og spisestue med utgang til terrasse. 2.etasje: 2 soverom og bad.
Videre er det garasje på ca. 18 kvm og ekstern bod/tilbygg på ca. 17 kvm.

Dokumentasjon har blitt fremvist for megler via boligmappen.

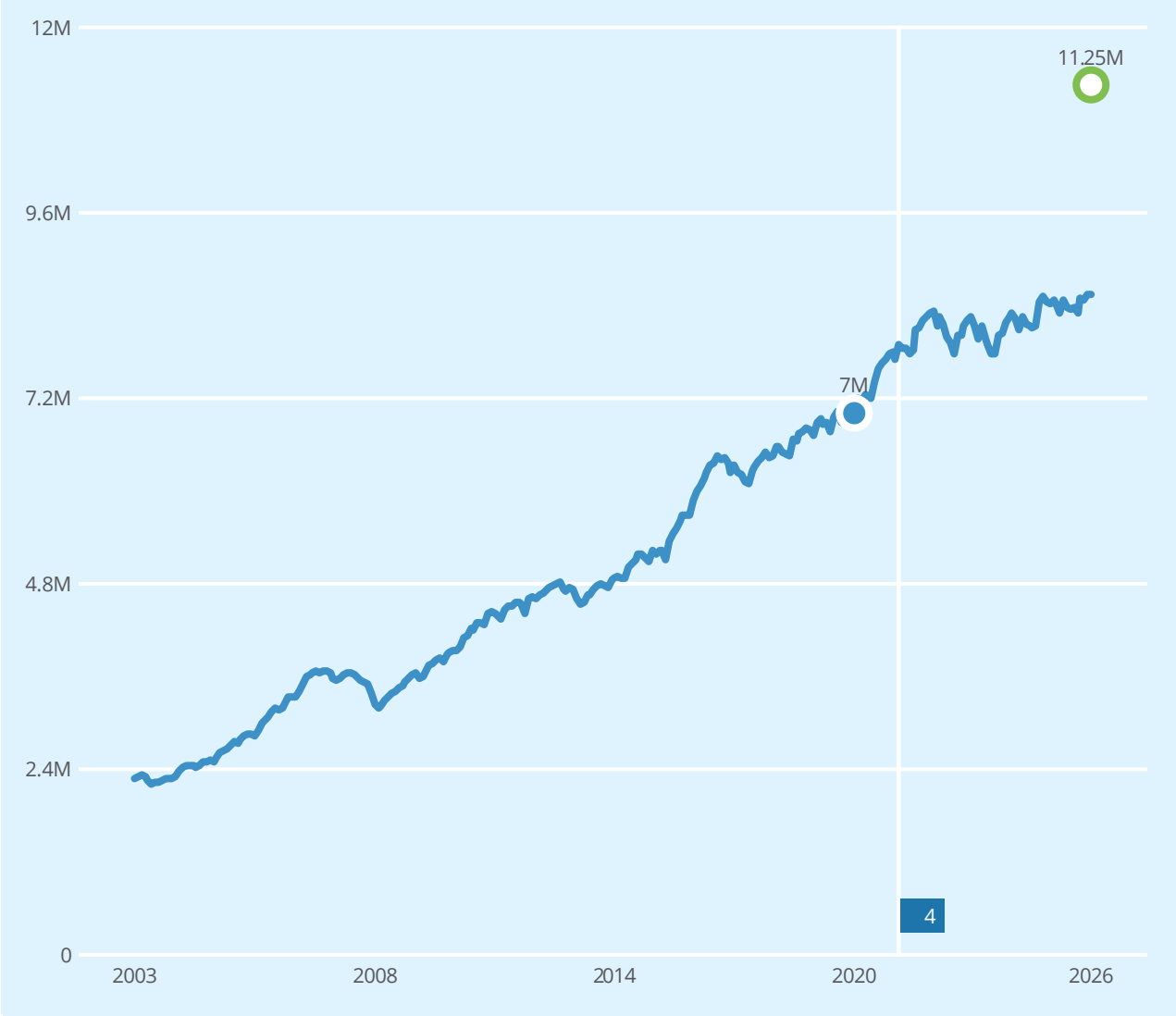
Megler har kontrollert tiltakene som er gjort i forbindelse med oppussing og det foreligger ferdigattest på alle tilltak. Utover dette tas det forbehold om at byggemeldte tegninger og regulering er ikke kontrollert av megler.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.06.2020	06.07.2020	02.09.2020	5 300 000	7 000 000	0	7 000 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er tilnærmet totalrenovert av nåværende eier i en kombinasjon av egenarbeid og fagarbeid (Bad / elektrisk). Hele kjelleretasjen er omsøkt og bygget om til varig opphold med ekstra soverom. Etablert ny oppgkjørsel med garasje. Stor uteplass etablert i hage bak huset.

Tomannsboliger til salgs i 1363 HØVIK nå

4
tomannsboliger til salgs

16.7M
16.3M
15.9M
15 498 000 Prisantydning i snitt
15.1M
14.7M
14.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
176
dager

Tomannsboliger solgt i 1363 HØVIK siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

13.2M
12.9M
12.6M
12 297 000 Prisantydning i snitt
12 004 000 Salgspris i snitt
11.7M
11.4M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

101 351 Glassverkveien 48
Totalpris 11 250 000

65 083 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd
60 392 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Glassverkveien 48, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 1413

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1845 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZU2997

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 3 etasjer fra 1953, tilbygget i 1992 og vesentlig oppgradert/ombygget i perioden 2020-2025.
Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré m/trapp, soverom, bad/vaskerom og bod m/utvendig adkomst.
1. etasje: Stue/kjøkken m/spiseplass og trapp.
2. etasje: gang m/trapp, 2 soverom og bad.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige.
Frittliggende garasje.

Boligen virker å være i god stand, er godt vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen fra 1953 har enkelte originale bygningsdeler, hovedsakelig konstruksjonsvirke og utvendig konstruksjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Boligen er vesentlig oppgradert i 2020-2025. Mye arbeider er utført av eier selv som ikke er faglært, dette medfører økt risiko for konstruksjonsfeil.
-Det er laget en åpning i våtsone på bad/vaskerom som medfører at badet ikke er vanntett og tettesjikt i rommet er gitt TG 3- Utbedring må utføres for trygg bruk av badet. (Det er montert lekkasjesikring i området.)
-Pipen i murstein er gjennbygget, dette er brudd på brannforskrift. Utbedring må utføres for trygg bruk av ildsted.
-Boenheten er ikke bygget som egen brancelle.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner. Grunnmur i lettklinker og lettbetong.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein, Tilbygget del med takshingel. Taket er opplyst tekket om i 2008 i tidligere salgsoppgave.

Takrenner og nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Opplyst etterisolert innvendig. Kledning med stående og liggende panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Luftet ved ventiler på gavel på tilbygget del.

Isolerglassvinduer og balkongdører fra 2020 og 2023. Eldre vindu på loft.

Lakkert ytterdør i tre med elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Enkel fyllingsdør til boden.

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage.
Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapp i trekonstruksjoner fra platting til hagenivå.
Trapp fra terrasse til hagenivå.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og trespiler

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke er opplyst i nabodel.
Peis med innsats i stuen.

Underetasjen ligger delvis under terreng med vegger tilstøtende direkte mot terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, direkte foret ut med våtromsplater og fliser. Eksponert mur i bod med ekstern adkomt.

Trapper i lakkerte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av malte kompaktdører og skyvedører.

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

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom fra 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Konstruksjonsarbeider og overflater er utført av eier selv.

Vegger med fliser og malte flater. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2 sluk i plast med uttagbare vannlåser. Det er synlig smøremembran klemt i slukene.

Bad/vaskerom er innredet med servant med underskap, innfliset badekar, vegghengttoalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad tilluft.

Bad:
Bad fra 2020. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Konstruksjonsarbeider og overflater er utført av eier selv.

Vegger med fliser og malte overflatet. Tak med trespiler og malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, synlig smøremenbran klemt i sluket. Eier opplyser at det er brukt jotun våtromssystem ink mansjetter på malte flater.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, elektrisk håndkletærkere og dusjnisje med glassvegg/dør.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalre under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplater i steinkompositt. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp. Det er qooker funksjon til kranen.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rør system i 2020. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann, plassert på bad/vaskerom i underetasjen.
Det er etablert avrenning fra begge skap til rommet.
Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke i vegg på bad/vaskerom.

Hovedstamme for avløp i plast. Det er stakelokk på røret som er tilgjengelig via luke på vaskerommet. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på enkelte ytterveggger.
Mekanisk avtrekk på 1 soverom, våtrom og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i stuen.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, luft til luft varmepumpe og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2020. Plassert på bad/vaskerom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på bad/vaskerom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er opplyst skiftet på egen del av tomannsbolig i 2020. Det er synlig grunnmursplast mellom vegger mot grunnen og grunnen.

Fundamenter i betongkonstruksjoner. Grunnmur i lettklinker og lettbetong.

Forstøttingsmurer i naturstein.

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdesplass, platting, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra 2020.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Underetasje: Bod under terrasse fremkommer ikke av byggeldte tegninger.
1. etasje: Stemmer med dagens bruk.
2. etasje: på byggemeldte tegninger er det 1 kott i 2. etasje. Kotte er fjernet og tatt inn som del av soverom. Endret bruk.

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

Det er ikke etablert branskille mellom boenhetene, dagens krav tilsier at hver boenhet skal utfløres som egen brancelle.

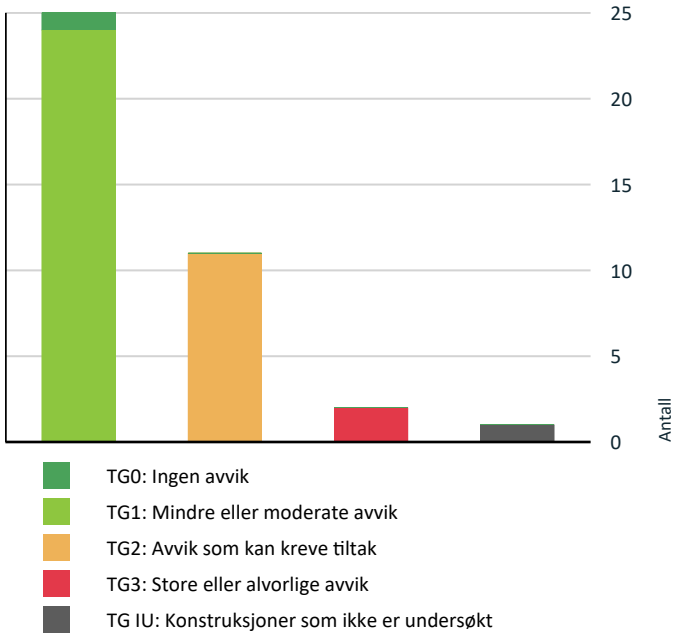
Garasje

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

Byggemeldte tegninger fra 2021 stemmer med dagens bruk.

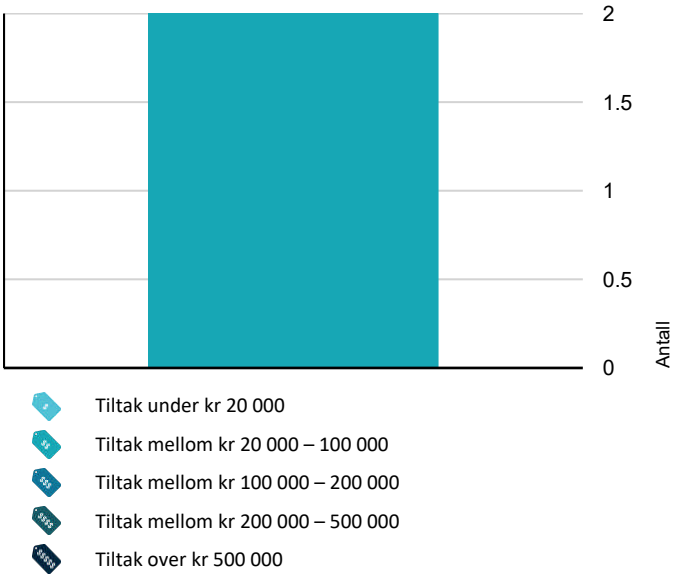
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen er vesentlig oppgradert/ombygget i perioden 2020-2025. Eier har selv utført mye arbeider og opplysninger om skjulte konstruksjoner og utførrelse er gitt av eier på befaringen og i liste over arbeider, samt egenerklæring.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging/oppgradering	Eier beskriver: Boligen er totalrenovert innvendig i perioden 2020–2025. Arbeidene er utført trinnvis over flere år. Reisverk, vindsperre og eksisterende fasade er i hovedsak beholdt, mens øvrige bygningsdeler er rehabilitert eller fornyet.
1992	Tilbygg	Boligen er tilbygget i 1992.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein, Tilbygget del med takshingel. Taket er opplyst tekket om i 2008 i tidligere salgsoppgave.

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

Taket er hovedsakelig snødekt på befaringen og vurderinger baserer seg på opplysninger om alder og innvendig besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

-Undertaket er fra byggeår.
-Aldersvurdeting gjelder asfaltshingel.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Tak med takstein på hoveddel, shingel på tilbygget del

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Det er observert avflassinger på enkelte beslagsløsninger og enkelte beslagsløsninger ved vindu er feilmontert.

Konsekvens/tiltak

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

-Beslagsløsninger over tak må kontrolleres og ev skiftes ved behov.
-Feilmonterte vindubeslag bør utbedres.
-Avflassinger i beslagsløsninger er typisk aldersvekkelse og utskifting bør planlegges.



Avflassinger



Feilmontert vindubeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Opplyst etterisolert innvendig. Kledning med stående og liggende panel.
(Opplysninger om etterisolering er gitt av eier.)

Vurdering av avvik:

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

-Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
-Flere steder står kledning helt ned mot vannbrett, dette øker risikoen for fuktrekk i konstruksjoner, enkelte kledningbord er fuktpåvirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det er mulig å etterisolere et gammelt hus på innsiden, men det er viktig at det blir gjort riktig for å unngå fuktrelaterte utfordringer.
Når man isolerer på innsiden, flytter man "duggpunktet" - stedet i veggen der varm, fuktig inneluft møter kaldere luft og kondenserer til vann. Dette skaper en risiko for fuktskader, sopp- og råtevekst i den opprinnelige konstruksjonen. Innhent beregninger og dokumentasjon om mulig.
Alternativt kan det monteres fuktsensorer for skjulte konstruksjoner som kan konstatere om konstruksjonen funger tilfredsstillende.

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

-Kledning bør kappes med klaring mot vannbrett.

Tilstandsrapport



kledning står helt ned mot vannbrett.



Fuktpåvirket detalj



Lite lufting bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Luftet ved ventiler på gavel på tilbygget del.

Det er kun loft over hoveddel, ingen kontrollmulighet for takkonstruksjon på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Det er etablert lite lufting til takkonstruksjonen.
-Det er påvist forhøyede fuktverdier og fuktskjolder flere steder i takkonstruksjonen. Ofte vil utett/manglende dampsperre fra oppvarmet boligdel føre til kondensering når varm luft treffer kald luft på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør vurderes å etablere dampsperre for å hindre kondensering og potensielt fuktskader i takkonstruksjonen. Påviste forhold bør observeres over en viss periode for å utelukke lekkasjer og for å se variasjoner ved forskjellige temperaturer. Valg av tiltak vil avhenge av dette.
Tiltak må forventes.

Tilstandsrapport



uktmåling mot yttervegg.



Fuktmåling mot yttervegg.



Fuktmåling mot yttervegg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdører fra 2020 og 2023. Eldre vindu på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Det er observert sprekk og kondensering i vindu på loftet.
- Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
-Balkongdør i 2. etasje "tar" i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Omramming bør frikappes for å hindre fuktrekk.
-balkongdøren bør justeres.

Tilstandsrapport



Sprukket rute, kondensering.



Omramming ned mot vannbrett.



Balkongdør.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør i tre med elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Enkel fyllingsdør til boden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1m høyde.

Eier opplyser at det ligger asfaltshingtel som tetttesjik mot underliggende del, ført mot renneløsning og utover kant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren er lavere enn terassedekket, dette øker risiko for fuktinntregning ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er spesielt viktig å holde døren snøfri i smelteperioder

Tilstandsrapport



Dør ligger lavere enn terrassedekket, dette avviker fra anbefalt løsning.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert pergola, pizzaovn og utekjøkken i tilnytting til plattingen.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen er hovedsakelig snødekt med lite mulghet for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt platting.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner fra platting til hagenivå.
Trapp fra terrasse til hagenivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og trespiler

Høyde mellom gulv og tak:
I gang m/trapp 2,35 . I stuen 2.4 meter og 3,18 meter. I gang m/trapp i 2. etasje er 2,34 meter.

Det bemerkes: Det er observert noe riss i flater, dette ansees som normal slitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Rom som er målt: Gang m/trapp og soverom.

Gang m/trapp og soverom.
Underetasje: Gang m/trapp og soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken.
2. etasje: 2 soverom.

Det bemerkes: Det er nivåforskjeller internt i underetasjen.
Det er observert planavvik inntill 13 mm flere steder, dette er innenfor TG 1 avvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke er opplyst i nabodel.
Peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav til 4 frie sider på pipeløp i teglstein for å tidlige kunne oppdaget riss/pipebrann.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Piper i murstein, spesielt av denne alder, er ofte murt med kalkmørtel og er utsatt for aldersforvitring i fuger samt tilgroing i innvendig pipeløp, noe som kan øke risikoen for pipebrann.
Det anbefales å rehabilitere pipeløpet med innvendig stålrør, da dette vil redusere risikoen og samtidig endre kravet til frie sider fra fire til to. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pipen er kledd inn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng med vegger tilstøtende direkte mot terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, direkte foret ut med våtromsplater og fliser. Eksponert mur i bod med ekstern adkomt.



Borring i vegg-bakenforliggende konstruksjoner i våtromsplater direkte på mur.



Enkelt fuktsøk på vegg mot grunnen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i lakkerte trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte kompaktdører og skyvedører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Konstruksjonsarbeider og overflater er utført av eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på relevant kompetanse for arbeider utført av eier.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte flater. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Ved skyvedør som skiller rom er det åpent inn til konstruksjoner, ved lekkasjer kan vann renne inn i åpne konstruksjoner.

-Det er observert spredt "bom" i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Løsning mellom rom må utbedres i henhold til preaksepterte løsninger, for å ivareta lekkasjesikring av rommet.

-Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 4 sluk i plast med uttagbare vannlåser. Det er synlig smøremembran klemt i slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

-Fra vaskerom del mot badekar er det etablert luke for tilgang til sluk. Konstruksjoner er åpne bak luken og det er hull rett inn i våtsone. (Det er montert lekkasjesikring koblet til hovedkran for å oppdage eventuelle lekkasjer i veggåpning.)
-Det er ikke tettesjikt ved vanninstallasjoner på vaskeromdel og gjennomføringsløsninger har ingen tettemasjetter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

-Tettesjikt i våtsoner må utføres i henhold til anbefalte løsninger. Slik de er utført nå er det stor risiko for skade og lekkasje inn i konstruksjoner. (Det er montert automatisk lekkasjesikring ved badekaret.)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hull rett inn i våtsone mellom badekar og vaskeromsdel. Sluk under badekar.



Sluk under innredning



Gjennomføringer uten tetteløsning

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er innredet med servant med underskap, innfliset badekar, vegghengttoalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

(Eier opplyser at sisternen er lekksjesikkerløsning med avrenning tilbake i toalettskål.)

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad tilluft.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

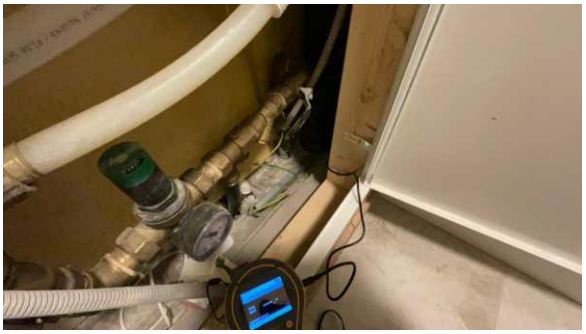
Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er diverse luker med tilgang til konstruksjoner.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via lukene og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

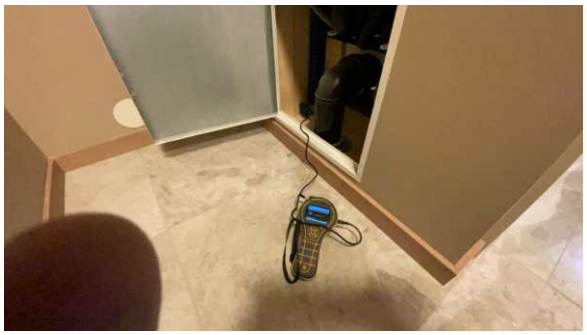
Tilstandsrapport



Fuktmåling i konstruksjon via luke.



Fuktmåling i konstruksjon via luke.



Fuktmåling i konstruksjon via luke.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Konstruksjonsarbeider og overflater er utført av eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på relevant kompetanse for arbeider utført av eier.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte overflatet. Tak med trespiler og malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

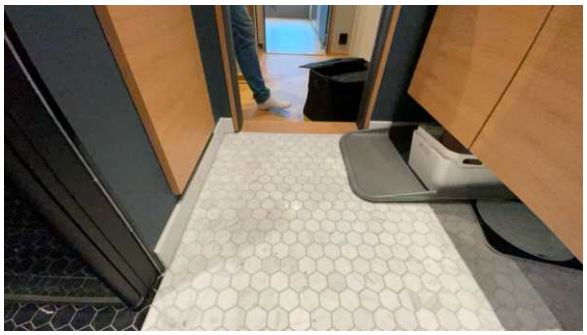
Årsaken til TG2 er at løsning for lekkasjesikring av rommet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet utenfor dusjen er under 1:100 og det er ikke verifisert oppkant tettesjikt på 15 mm over ferdig gulv ved døren.

-For å tilfredsstille forskriften til lekkasjesikring må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.

-Det må etableres tett avgrensig i tettesjikt 15 mm oppkant ved døren, for å hindre at vann renner ut av rommet ved lekkasjer.



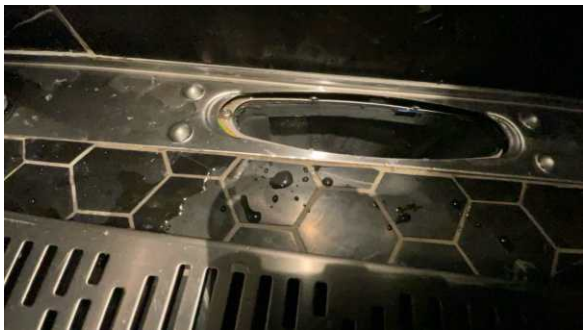
Terskel uten avgrensing i tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, synlig smøremenbran klemt i sluket. Eier opplyser at det er brukt jotun våtromssystem ink mansjetter på malte flater.



Slukrenne

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, elektrisk håndkletærkere og dusjnisje med glassvegg/dør.

(Eier opplyser at sisternen er lekksjesikkerløsning med avrenning tilbake i toalettskål.)

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

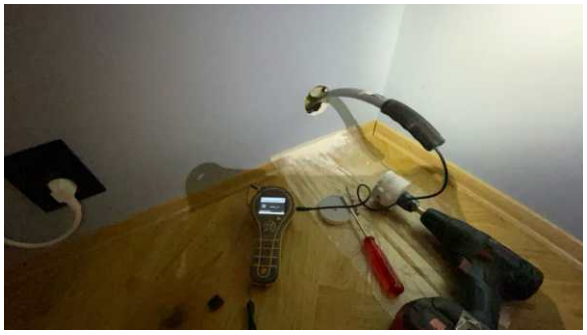
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalre under dørblad for tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjvegg fra soverom.



Fuktmåling i bunnsvill ot dusjen

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplater i steinkomposit. Nedfelt kum av komposit med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp. Det er qooker funksjon til kranen.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rør system i 2020. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann, plassert på bad/vaskerom i underetasjen.
Det er etablert avrenning fra begge skap til rommet.

Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke i vegg på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Et rør er ikke klamret til vegg. (Ved bereder.)

-Kobling for utekran ligger i luke i yttervegg. Det er ikke tilstrekkelig isolert rundt kobling og det er ikke montert lekkasjesikring. Det er krav til lekkasjesikring ved skjulte koblingspunkter for vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

-Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

-Rør må klamres i henhold til monteringsveiledning.

-Det bør isoleres ved bedre ved kobling i veggen og automatisk lekkasjesikring bør monteres.


Hovedinntak.


Fordelerskap.


Fordelerskap.


Kobling for utekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Det er stakelokk på røret som er tilgjengelig via luke på vaskerommet. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på enkelte ytterveggger.
Mekanisk avtrekk på 1 soverom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert ventilasjon i flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i stuen.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, luft til luft varmepumpe og ildsted i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2020. Plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på bad/vaskerom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

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?
   Ukjent

   Det er foreligger samsvarserklæring på enkelte arbeider og faktura på enkelte arbeider i boligmappa.no.

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?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget er opplyst skiftet i sin helhet i i perioden 2020-2025. Det foreligger avsluttet tilsynsak fra 2025.

Tilstandsrapport



Kontakt bør/må fastmonteres.



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er opplyst skiftet på egen del av tomannsbolig i 2020. Det er synlig grunnmursplast mellom vegger mot grunnen og grunnen. (Se eiers egenerklæring for detaljert beskrivelse.)

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter i betongkonstruksjoner. Grunnmur i lettklinker og lettbetong.
Fundameter og grunnmur er hovedsakelug gjennbygget/tilbakefylt med lite mulighet for kontroll

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingsmurer i naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdesplass, platting, gressplen og beplantning.

Vurdering av avvik:

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

På balksiden av boligen heller terreng noe mot bygget. Det er generelt uheldig med tanke på fuktrykk mot bolige. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra 2020.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Det er krav til fallsikring på terrasserte høyder over 50 cm.



Dagens krav tilsier maks åpning 10 cm



Ingen håndløper



Avvik i åpninger og rekkverkhøyde.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 2022.

Fundamenter er utført som støpt såle på mark.

Ringmur i lettklinker.

yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er montert elektrisk leddproblemer, strøm og el-billader i garasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

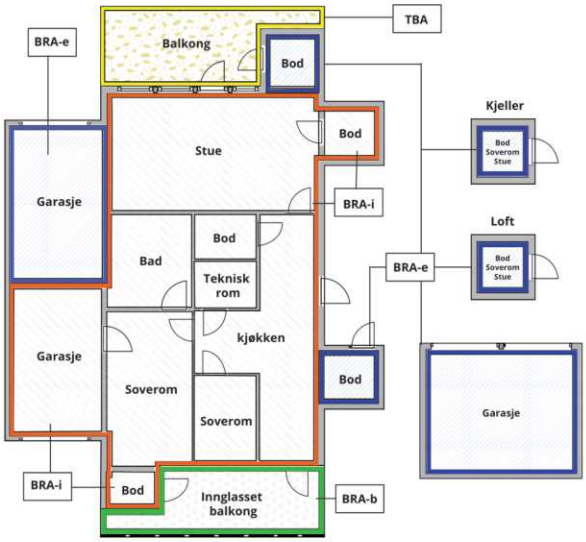
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	29	14		43		4	47
1.Etasje	50			50	19		50
2.etasje	32			32			32
SUM	**111**	**14**			**19**	**4**	**129**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré m/trapp, soverom, bad/vaskerom	Bod	
1.Etasje	Stue/kjøkken m/spiseplass og trapp		
2.etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Bod under terrasse fremkommer ikke av byggeldte tegninger.
1. etasje: Stemmer med dagens bruk.
2. etasje: på byggemeldte tegninger er det 1 kott i 2. etasje. Kotte er fjernet og tatt inn som del av soverom. Endret bruk.

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

Det er ikke etablert branskille mellom boenhetene, dagens krav tilsier at hver boenhet skal utfløres som egen brancelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er vesentlig oppgradert i perioden 2020-2025. Det er fremvist dokumentasjon på arbeider utført av håndverksbedrifter.
Eier har selv utført vesentlig del av arbeider. Det foreligger ingen dokumentasjon på relevant kompetanse for utførelse av arbeider av eier selv.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2021 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er oppført i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Sindre Øystese	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	1413		0	390.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Glassverkveien 48

Hjemmelshaver
Øystese Sindre, Hinze Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggendhet på nedre Høvik. Kort avstand til sjøen, barnehager og skoler. God dekning av kollektiv muligheter i området.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdesplassopparbeidet, platting, gressplen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Bærum Kommune	14.03.1951	Orginale byggemeldte planskisser for boligen.	Gjennomgått	2	Nei
Bærum kommune	24.05.1993	Melding om tilbygg/innkledning av glassverenda	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	28.04.1992	Byggemeldte tegninger tilbygg	Gjennomgått	5	Nei
Bærum kommune	10.04.2021	Byggemeldt tegning garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Bærum kommune	31.03.2021	Byggemelde tegninger inngangsparti/veranda	Gjennomgått	2	Nei
Bærum kommune	06.08.2024	ferdigattest Inngangsparti/veranda	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	06.08.2024	Ferdigattest garasje	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	23.01.2025	Byggemeldt tegning, bruksendring underetasje	Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.01.2026	Liste over arbeider i perioden 2020-2025. Listen er utarbeidet av eier.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	25.10.2020	Sjekkliste for membranarbeider, utført av eier selv	Gjennomgått	1	Nei
Norsk rørservice	11.02.2025	Røranmeldelse til kommunen.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	07.01.2026	Fakturaer + godkjent røranmeldelse.	Gjennomgått	14	Nei
Elvia	29.01.2025	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Akershus elektro og klima AS	28.09.2022	Samsvarserklæring: Montere tak-skap utvendig + diverse brytere og lamper.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Akershus elektro og klima AS	23.01.2023	Samsvarserklæring: El-opplegg garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Akershus elektro og klima AS	31.10.2021	Faktura: Montere el-billader + diverse lamper osv..	Gjennomgått	2	Nei
Eier	16.01.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.03.2026	Mail med innspill/utbedring + bilder.	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	23.03.2026	
3	30.03.2026	Korrigert etter innspill fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZU2997

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.
7260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Øystese	Sondre Hinze

Gateadresse
Glassverkveien 48

Poststed	Postnr
HØVIK	1363

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89132501

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260011

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2020/2021. Alt arbeid knyttet til rør, sanitærutstyr og rør-i-rør-system ble utført av Sofienberg Rør AS. Dette inkluderer komplett nytt rør-i-rør-system med veggbokser og avløpsløsninger. Øvrig arbeid (riving, forberedende arbeider, fliser, membran og overflater) er utført som egeninnsats. Bad/teknisk rom i underetasje ble totalrenovert i 2023/2024. Alt arbeid knyttet til rør, sanitærutstyr og tekniske installasjoner ble utført av Norsk Rørservice AS. Øvrig arbeid (riving, forberedende arbeider, fliser, membran og overflater) er utført som egeninnsats. Dokumentasjon: Faktura og bildedokumentasjon for alt faglært arbeid samt egeninnsats foreligger og er tilgjengelig i boligmappa.
Arbeid utført av	Sofienberg Rør AS, Norsk Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeid med membran ble utført som egeninnsats. Dokumentasjon foreligger i form av sjekklister og bilder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest på bruksendring foreligger i sakinnsyn og boligmappa.

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	Eksisterende DN110 PVC spillvannsledning ble kappet og skjøtet med nye rørdeler i tomtegrensen (antakeligvis 1-2 meter unna kommunal trasé) og lagt med nye rør helt inn i huset inkl nye bunnledninger. Eksisterende DN40 PE vannledning ble frakoblet eksisterende stoppekran og trukket gjennom nytt varerør før den ble koblet til ny stoppekran og videre forlenget inn til huset med nye rørdeler og ventiler.
Arbeid utført av	Rørleggeshuset A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktforhold – egen bolig: Det har tidligere vært observert saltutslag på betongvegg utenfor soverom i underetasje. Etter gjennomført drenering langs fasaden, fra området ved strømskap og mot inngangsparti, er det ikke observert nye saltutslag. Fuktforhold – naboforhold: I forbindelse med pigging, utgraving og etablering av soverom i underetasje hos nabo, ble det påvist fuktinnsig på naboens grunnmurshylle innvendig. Nabo har ikke etablert dreneringstiltak, men har i etterkant ledet takvann bort fra inngangsparti og inn i drensrør under gruset gårdsplass og videre til stikkrenne ved innkjørsel. Større mengder takvann ved inngangsparti ble vurdert som sannsynlig årsak til fuktinnsiget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ingen utettheter i terrasse og garasje. Terrasse og garasje ble bygget hhv. våren og høsten 2022. Ingen utettheter oppdaget på fasade. Det er observert noe fuktighet i gammel ventilasjonspipe på loftet (ventilasjonskanalene er revet, slik at kun pipe står igjen). Dette er observert ifbm. snø/is på taket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260011

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	Absolutt alt av innvendig og utvendig EL-anlegg er nytt fra 2020-2024. OAEK har utført arbeidene i bolig, garasje og uteplass i hagen. Laje har trukket ny kabel fra Elvia sitt anlegg til inntaksskap.
Arbeid utført av	Oslo Akershus Elektro og Klima AS og Laje AS

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	Dokumentasjon på kontroll og vedtak er tilgjenglig i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks er montert i garasje. Eget lite sikringsskap for dette er også montert i garasje. Strømkabel er trukket fra sikringsskap i teknisk rom, gjennom utvendig bod og i trekkerør til garasje.

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	Drenering: Drenering langs østvegg ble utført i forbindelse med graving i hagen i 2021. Eksisterende drenering ble avdekket og vurdert som intakt, uten påviste problemområder. Som et forebyggende tiltak ble det etablert ny drenering langs fasaden, inkludert nye drensrør, drenerende masser (pukk), fiberduk, knotteplast og utvendig isolasjon av vegg. Drensvann er ført i lukket rør langs sørvegg under bod og koblet til drensanlegg på vestsiden av huset. Drenering langs sørvegg og utvendig bod ble utført i forbindelse med oppmuring av bod i 2021. Dette drensanlegget er ført ut under plen mellom tomtene. Drenering langs vestvegg ble utført i 2021 i forbindelse med utskifting av vann- og avløpsanlegg (som ble utført av faglærte). Drensledning følger VA-anlegg i pukket grøft under garasje. Drenering av parkeringsplass mellom garasje og utvendig bod er utført ifbm. etablering av nytt dekke i 2021. Sluk og ledning fører overvann i infiltrasjonsrør (snudd drensledning opp-ned) i pukk bak garasje og frem til tomtegrense mot kommunal veg. Ikke frostsikker. Drenering av i garasje går rett ned i maskinkult (20-120 mm) under garasje. Dreneringsarbeidet er utført med fokus på robuste og varige løsninger, basert erfaring som VA-ingeniør. Tømrerarbeid: Alt av innvendig og utvendig tømrerarbeid som er utført i perioden 2020-2025 er utført som egeninnsats. Dette innebærer blant annet riving av alt orginalt innvendig med unntak av bærende konstruksjoner (det er ikke utført arbeider på bærende konstruksjoner). Gulvdekker har blitt avrettet og nye vegger bygget opp fra bunn. Ytterligere beskrivelse av utvalgte områder følger under. Vinduer og dører: Alle vinduer og dører er byttet ut. Disse er montert som levert fra NorDan. Faktura foreligger i boligmappa. Isolering: Alle vegger, gulv og tak har blitt isolert med Glava Proff 34. Peismontering: Gammel ovn og innføring i pipeløk har blitt fjernet og støpt igjen. Ny peisinnsats er bygd inn med Skamotec brannplater etter anvisning fra leverandør (Nordpeis/Skamotec). Faktura foreligger i boligmappa. Kjøkken: Levert av HTH Alnabru. Steinbenkeplate er levert av Sigvartsen Steinindustri. Faktura og bestillingsdokumentasjon foreligger i boligmappa. Trapper: Begge innvendig trapper er byttet ut med nye plassbygde trapper i eik/furu. Muring: Oppmuring av nye vegger i bod er utført med leca ringmur og lecablokker. Betonggulv støpt med frostsikker betong. Garasje: Betonggulv støpt med frostsikker betong. Fasade levert av Superwood og er impregnert (tilsvarende inngangspartiet).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak ble renovert i 2008.
Arbeid utført av	Mangler navn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I u.etg. er tidligere bodareal bruksendret til bad/teknisk rom. Tidligere vaskerom er bruksendret til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon foreligger og sakinnsyn.

Document reference: 7260011

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

Beskrivelse

Det er regulert tursti mellom Glassverkveien 48 og Glassverket barnehage (på barnehagens tomt). Vi har ikke mottatt noen signaler som tilsier at dette vil bli gjennomført.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er informert og overlevert eldre skriv som tyder på at det er tinglyst rettighet til parkeringsplass tilhørende eiendommen i nærområdet. Selger har ikke valgt å forfølge dette, men overleverer papirene ved overtakelse.

Document reference: 7260011

Tilleggskommentar

Selger har, etter beste evne, samlet omfattende bildedokumentasjon fra byggeprosessen, med formål å gi god oversikt over utførte arbeider og redusere behovet for større inngrep ved eventuelle fremtidige tiltak. Selger stiller seg åpen for spørsmål og kan ved behov gi nærmere forklaringer.

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: 7260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Øystese	56fca538ba93d76824b52 11770c1d86b4c279ede	17.01.2026 21:27:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Hinze	e19e6ce18bec1ba22b536 685ad49639ad23a36db	17.01.2026 21:27:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260011

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Glassverkveien 48, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246341**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16114596**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **1413**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **K0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,37 kWh/m²	**15 066 kWh**

Glassverkveien 48, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

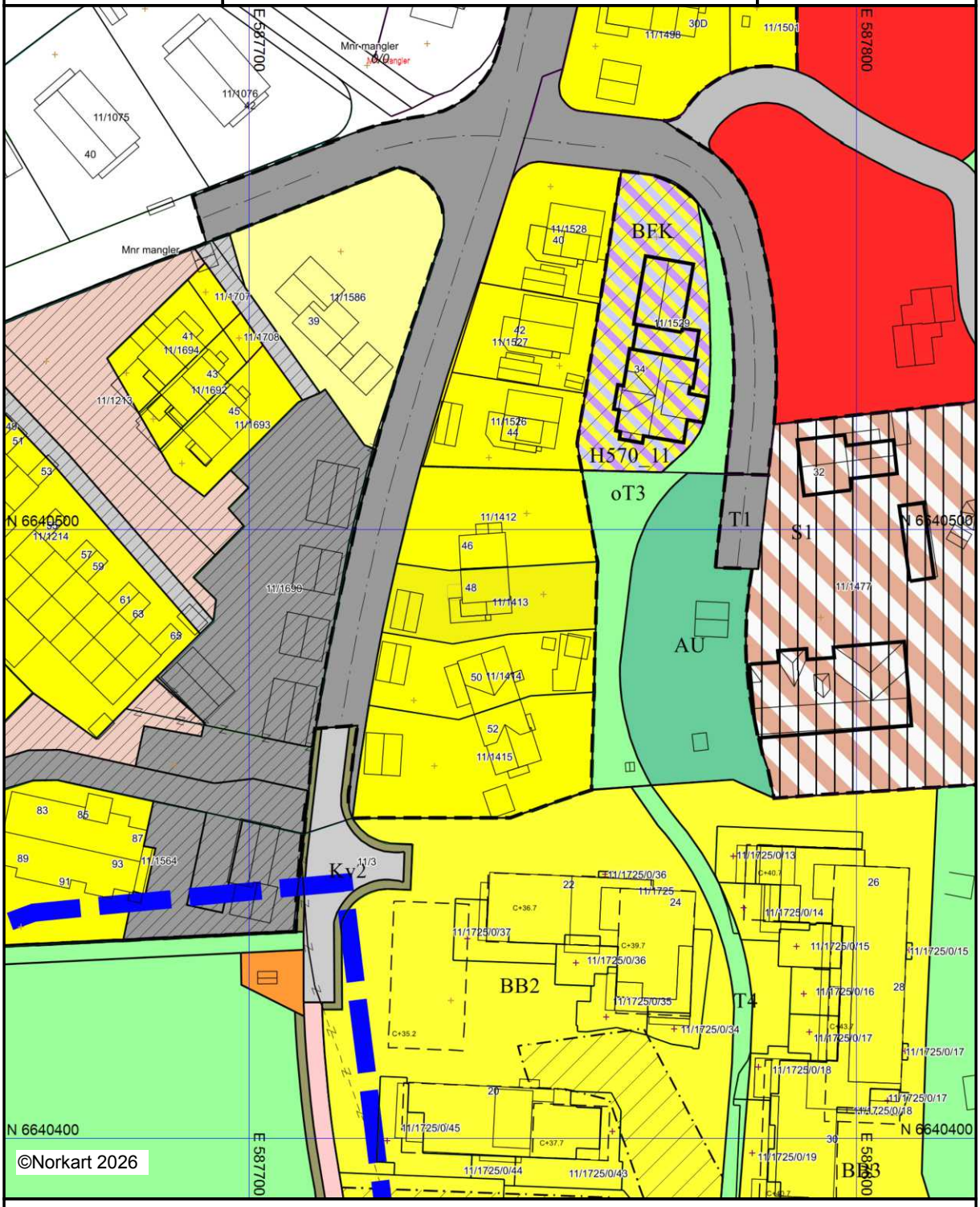
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/1413
Adresse: Glassverkveien 48
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert forretning og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

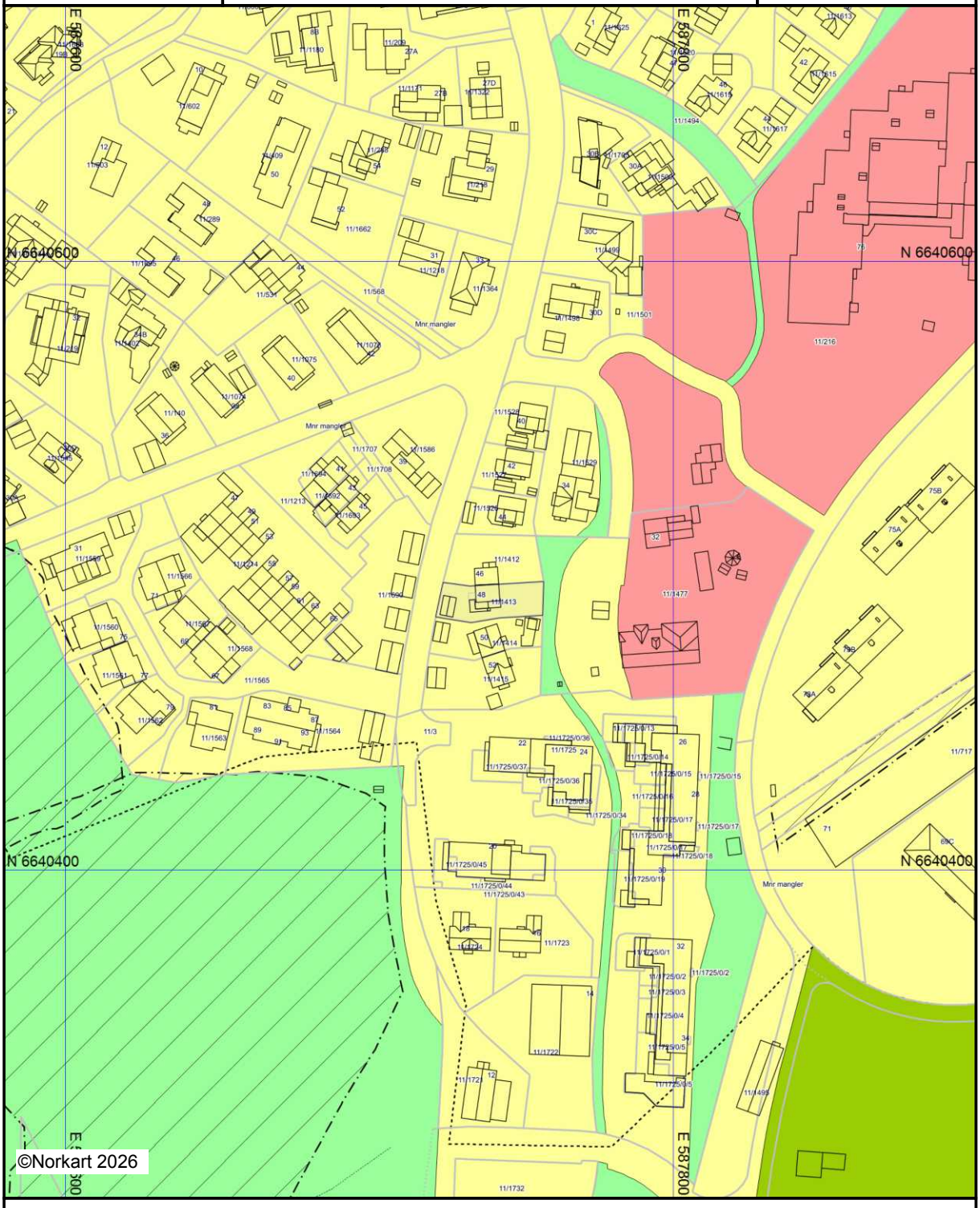
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/1413
Adresse: Glassverkveien 48
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

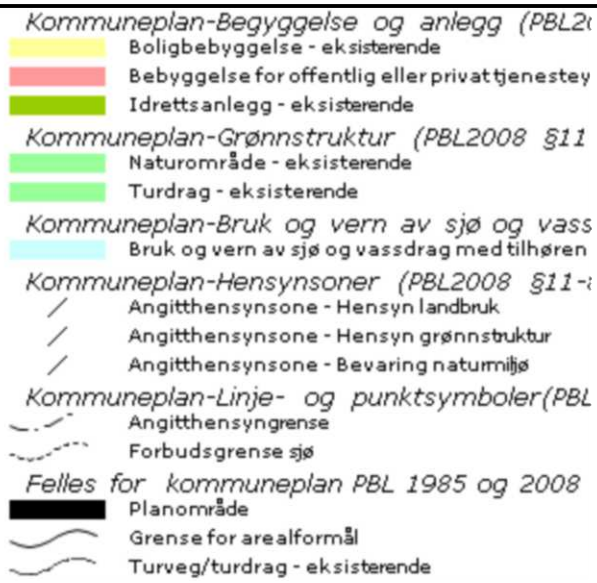
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/1413
Adresse: Glassverkveien 48
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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: 09.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Glassverkveien 48, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 391 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

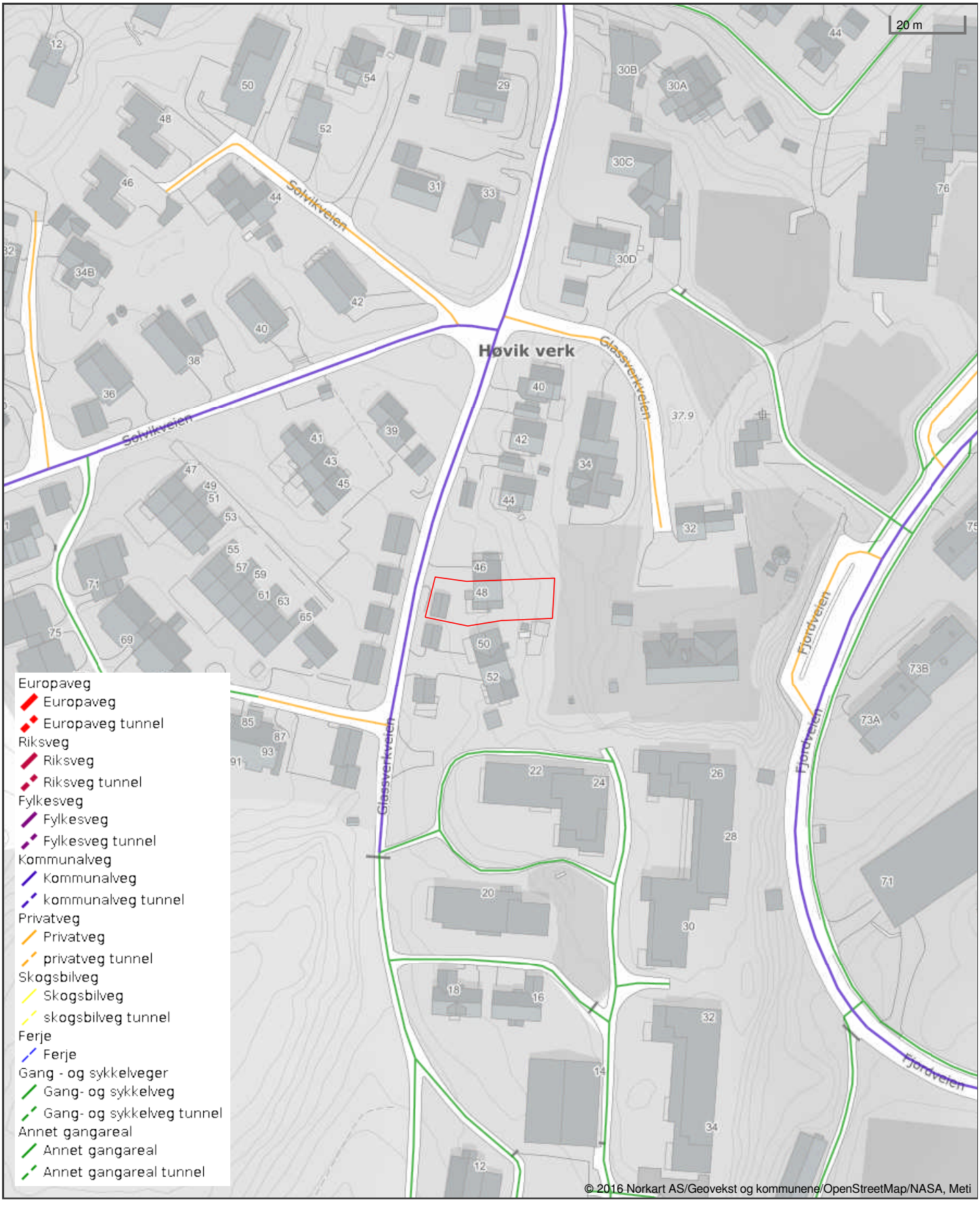
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978026)
Navn	VERITAS
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8871/1978026.pdf
Delarealer	**Delareal** 391 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B9

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/1413//



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

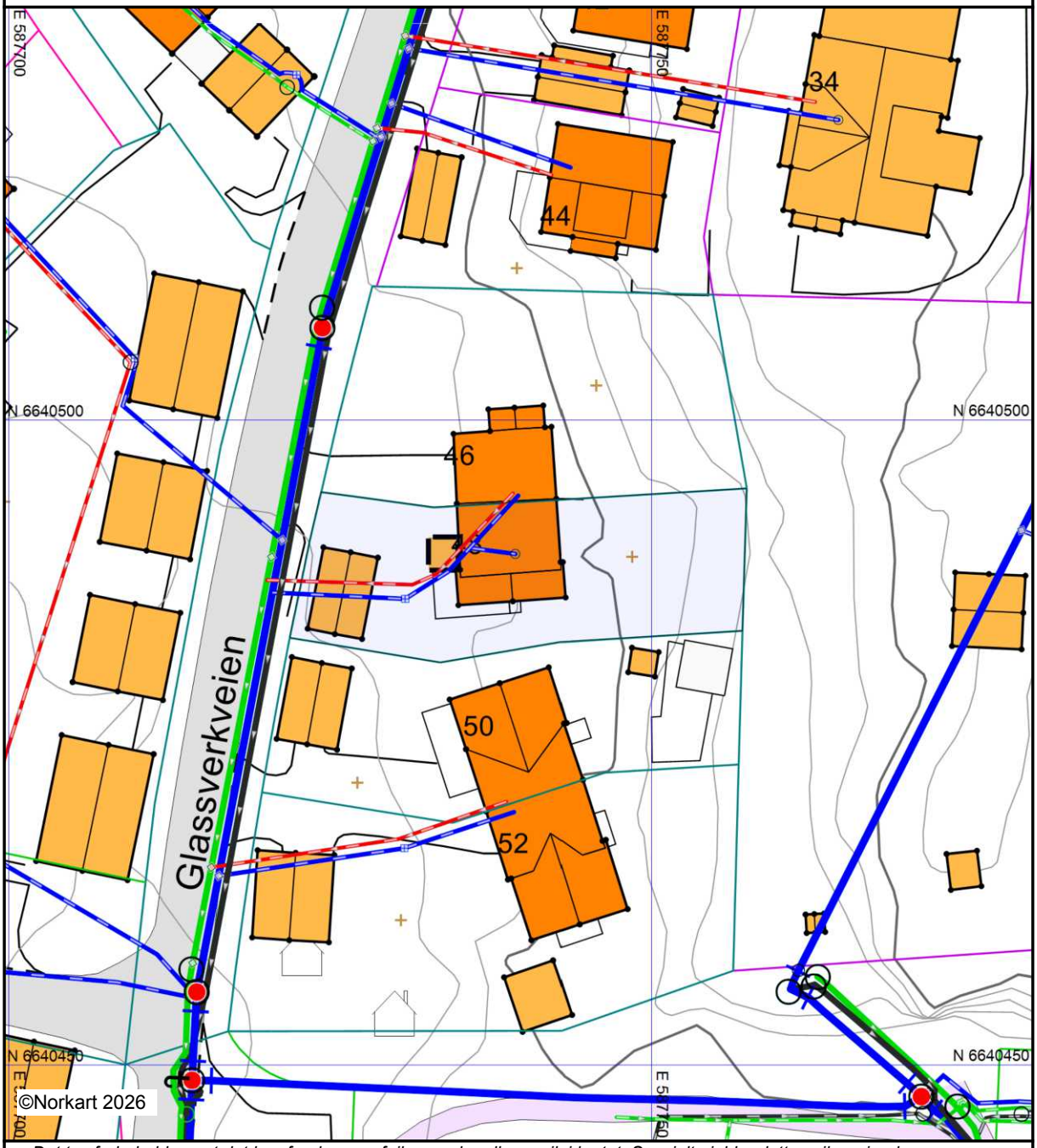
Eiendom: 11/1413
Adresse: Glassverkveien 48
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Glassverkveien 48, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Glassverkveien 48, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 078,46 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 345,20 kr
Sum	**15 199,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	100 m2	39.80	1/1	0 %	3 980,15 kr	331,68 kr
Avløp etter areal	15%	100 m2	45.26	1/1	0 %	4 526,40 kr	377,20 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**14 335,74 kr**	**1 194,66 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Glassverkveien 48, 1363 HØVIK								

Avtale 90051557 (Avgiftsadresse: Glassverkveien 48)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	26.02.2019	10.01.2025	Utenfor rute	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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 09.02.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	1413	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Glassverkveien 48 , 1363 HØVIK						

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**					
1951/160	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1951/163	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1993/1316	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2021/6900	Glassverkveien 48 - garasje	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/7043	Glassverkveien 48 - inngangsparti - veranda	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/19110	Glassverkveien 48 - bruksendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
09.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 1413 Fnr 0 Snr 0

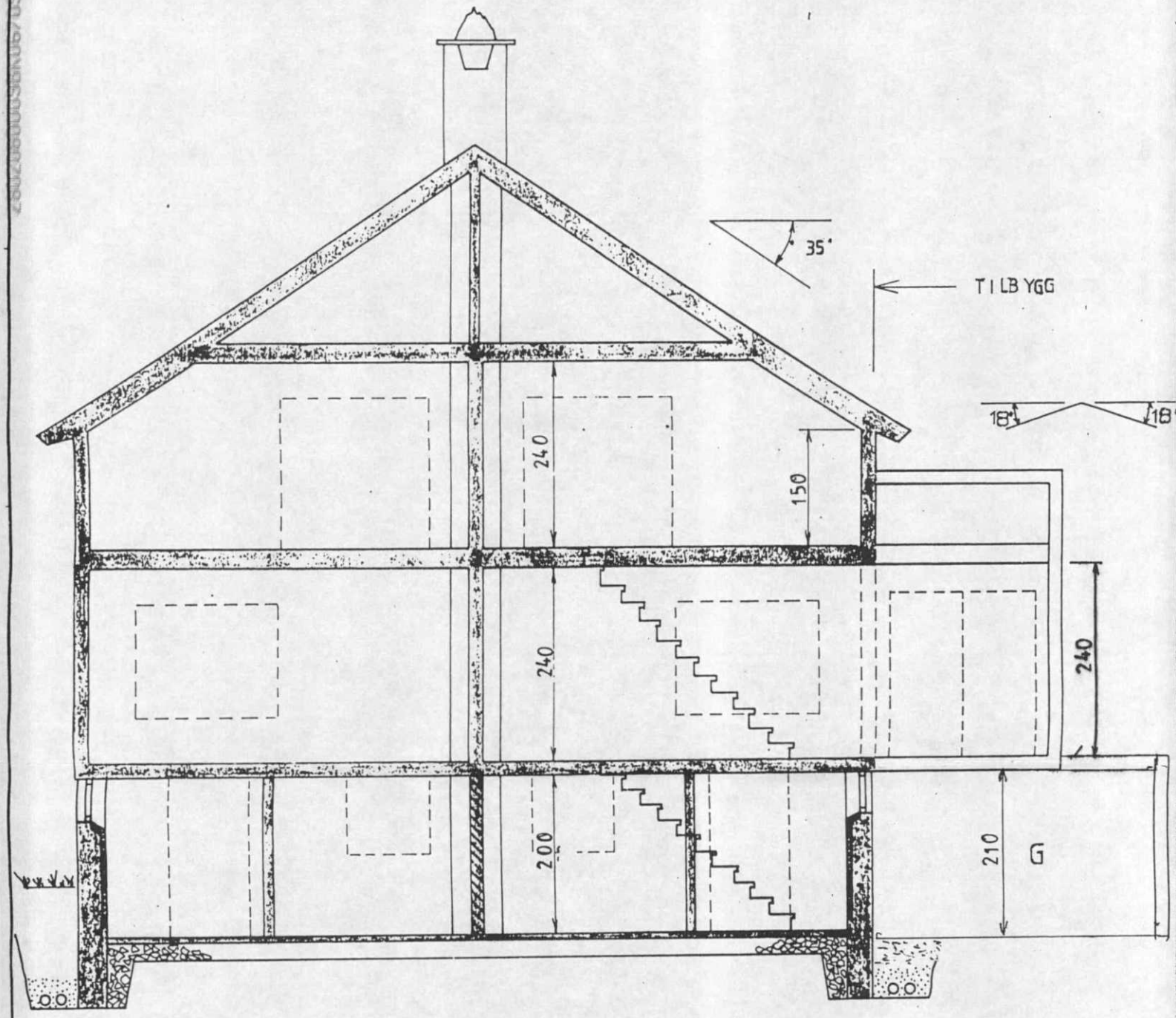
Eiendommens adresse:

Glassverkveien 48, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

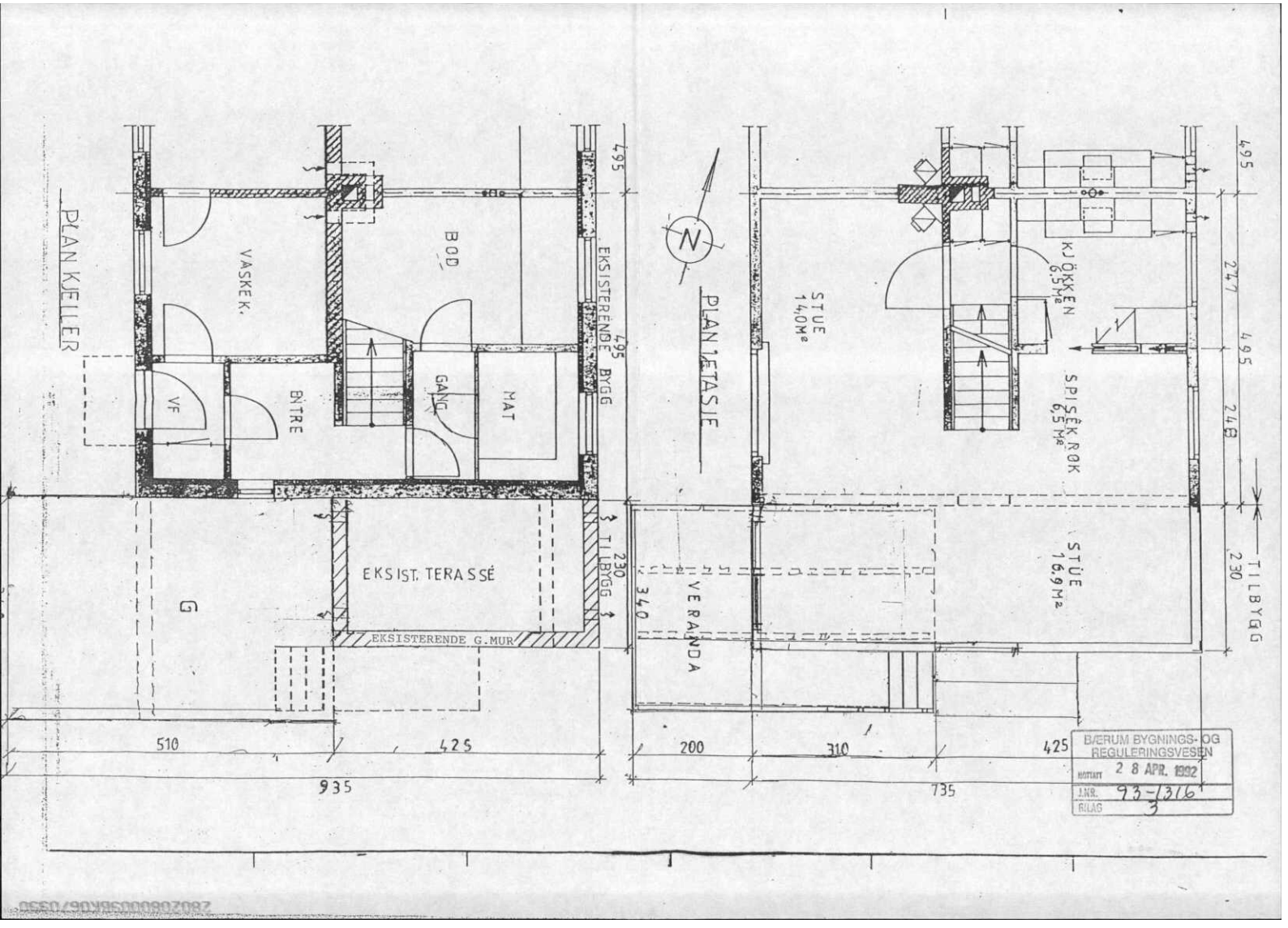
Som primærbolig:	kr 1 623 099
Som sekundærbolig:	kr 6 492 397

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

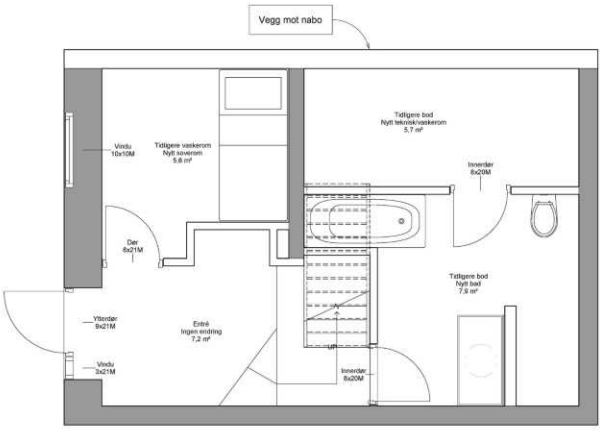


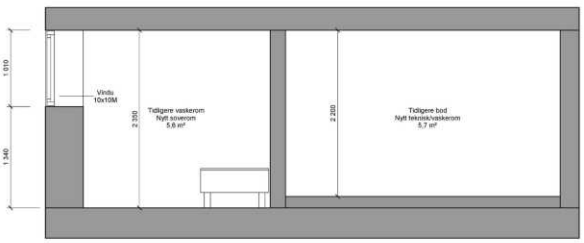
SNITT

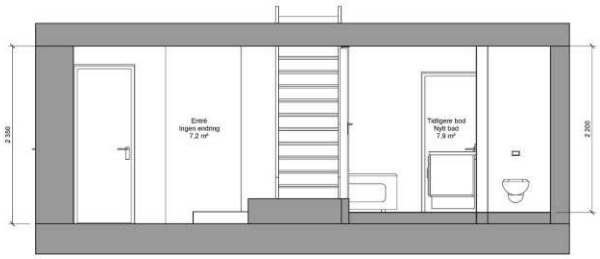
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 28 APR. 1992
J.NR. 93-1316
BILAG 4



BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 28 APR. 1992
J.NR. 93-1316
RULL 3



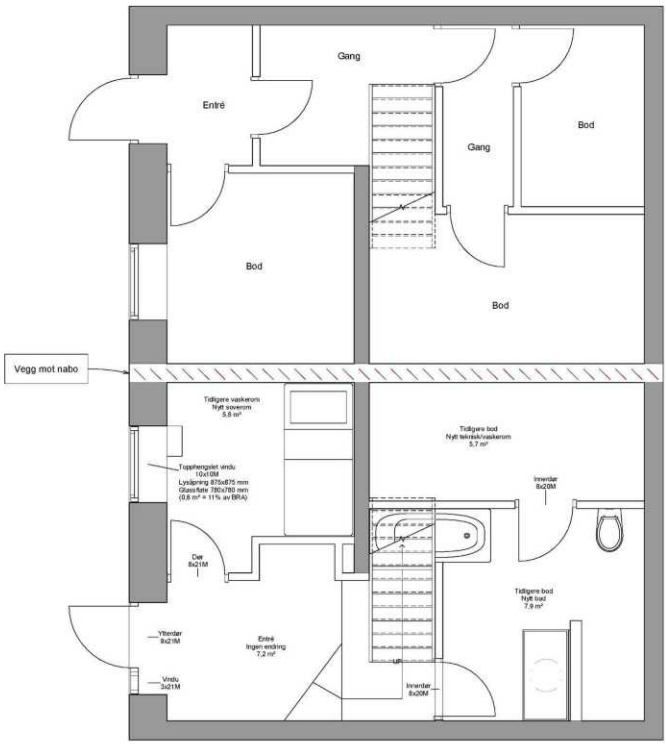




Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

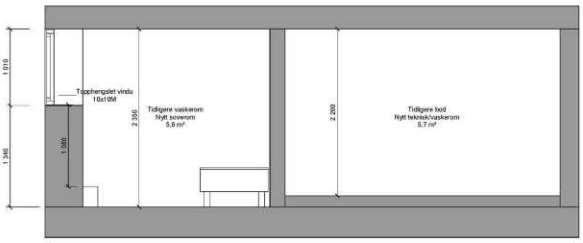
Glassverkveien 48	Målestokk (gjelder A1): 1 : 25
Søknad om bruksendring Plan og snitt 1.etg	
-	Tegningsnummer: 101 — Revisjon: 1

Glassverkveien 46

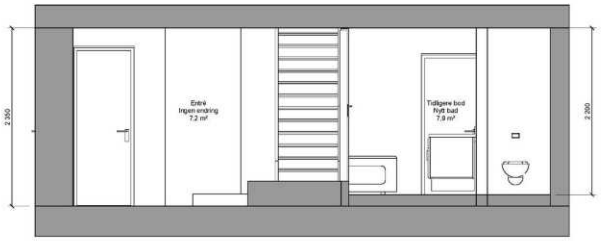


Glassverkveien 48

Glassverkveien 48 - Snitt nytt soverom og nytt vaskerom



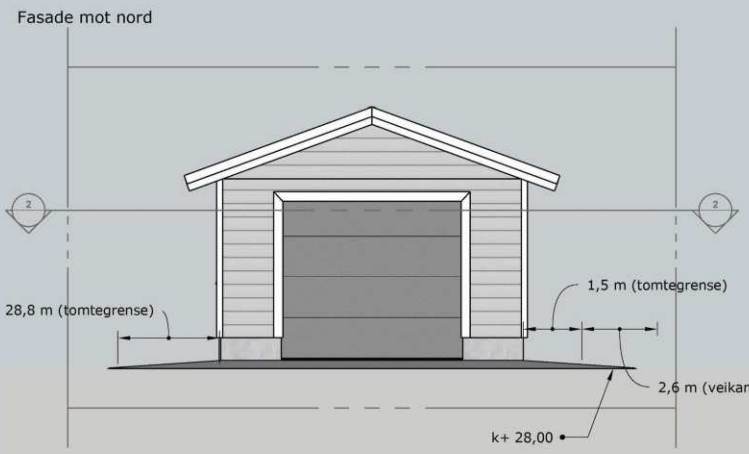
Glassverkveien 48 - Snitt gjennom entré og nytt bad



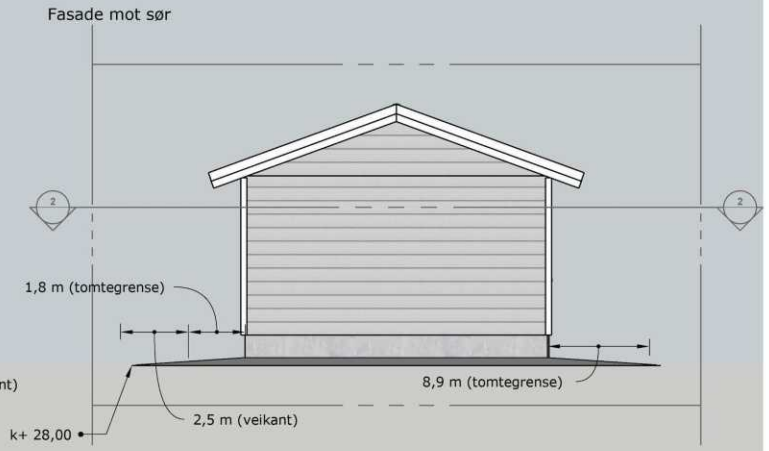
02	2025-01-23	Lagt til nabo i plan samt lysåpningsmål vindu		SØ
01	2025-01-18	Første utgave		SØ
Rev.	Dato	Revisjonene	Utarbeidet	Sjekket

Glassverkveien 48	Målestokk: (gjelder A1) 1 : 25
Søknad om bruksendring Plan og snitt 1.etg	
-	Tegningsnummer: 102 — Revisjon: 02

Fasade mot nord



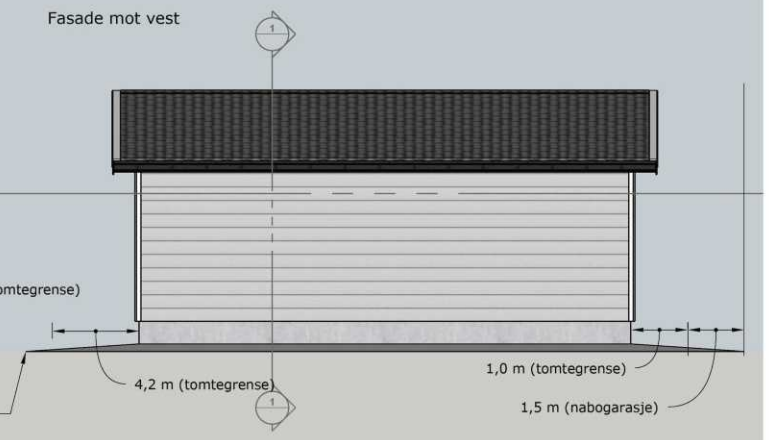
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot vest



Rev 02:
Flyttet garasjen 1 meter inn på tomten
(4 meter avstand til VA-ledninger).

Ny garasje Glassverkveien 48 | Fasadetegninger | Målestokk 1:50 | Rev. 02 | 10-04-21 | Tegnet av: Sindre Øystese

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Sindre Øystese
Glassverkveien 48
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/6900 - 24/164116/JKN	06.08.2024

Adresse - Tiltak:	Glassverkveien 48 - garasje
Gnr/Bnr:	11/1413
Tiltakshavere:	Sindre Øystese

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Sindre Øystese
Glassverkveien 48
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/19110 - 25/77532/KIS	09.04.2025

Adresse - Tiltak:	Glassverkveien 48 - bruksendring
Gnr/Bnr:	11/1413
Tiltakshavere:	Sindre Øystese

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Fasade mot vest



Overbygd inngangsparti Glassverkveien 48 | Fasadetegning | Målestokk 1:50 | Rev. 01 | 31-03-21 | Tegnet av: Sindre Øystese

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Sindre Øystese
Glassverkveien 48
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/7043 - 24/164118/JKN	06.08.2024

Adresse - Tiltak:	Glassverkveien 48 - inngangsparti - veranda
Gnr/Bnr:	11/1413
Tiltakshavere:	Sindre Øystese

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Glassverkveien 48

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 365 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	5 min 2.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.2 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	9 min 4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.9 km
Oslo International School 90 elever	10 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høvik Verk skole Linje 213	4 min 0.3 km
Blommenholm stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 104 barn	2 min 0.2 km
Kløverenga barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Plahtejordet barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Høvik	10 min
Meny Høvik	13 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	8 min
Boots apotek Høvik	14 min
Bekkestua Vinmonopol	9 min

SPORT

Høvik Verk	3 min
Høvik idrettspark	4 min
Fit4 Høvik	11 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	6 min

«Nærhet til sjøen, skogen, sentralt til Oslo, godt naboskap»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Glassverkveien 48, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 1413, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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