

aktiv.

Skogfaret 53F, 1344 HASLUM

Pent beliggende rekkehus i barnevennlig område. Sentralt og markanært. Nærhet til barnehager og skoler



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 190 000,-
Omkostn.:	Kr 181 140,-
Total ink omk.:	Kr 7 371 140,-
Selger:	Hege Cappelen Julton
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1961
BRA-i/BRA Total	125/125 kvm
Tomtstr.:	125 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 8, bnr. 1341
Oppdragsnr.:	1115260037

Rekkehus i barnevennlig område. Sentralt og markanært. Nærhet til barnehager og skoler.

Velkommen til Skogfaret 53F presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv!

Skogfaret 53F har et attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boligområde. Nabolaget er kjent for et godt miljø og passer for barnefamilier, med grønne fellesområder og lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Området kombinerer rolig bomiljø med god tilgjengelighet til kollektivtransport, med både buss og T-bane innen kort avstand. I nærheten finner du også et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud ved sentrene i Sandvika og på Bekkestua.

- Rekkehus over 3 plan
- Fin intern beliggenhet
- Gode solforhold
- Friområde rett utenfor boligen
- Leierett til garasjeplass m. El-lader
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	52
Energiattest	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Kjellerstue, annet rom med sluk, bad og bod.

1. etasje

BRA-i: 42 kvm Entré, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier disponerer 1stk bod i felles garasjebygg, nr. 136 på ca. 6 m². Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

125 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 125 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltert gangvei ved entré og terrasse i hagen over plen.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.10.1959.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 01.10.2058.

Fstekontrakt datert

18.06.1960.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Haslum i Bærum, med umiddelbar nærhet til Løkeberg skole. Området er særlig godt egnet for familier, med kort avstand til skoler i alle trinn og flere barnehager. I tillegg ligger Norsk Toppidrettsgymnas og Oslo International School på nærliggende Bekkestua.

Nærområdet byr på gode muligheter for både lek og aktivitet, med flere lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten, som Nadderud stadion og Gjønneshallen. For friluftinteresserte ligger Bærumsmarka like ved, med turmuligheter året rundt.

Langs fjorden finnes attraktive rekreasjonsområder som Kadettangen og Kalvøya, hvor man kan bade, drive med strandaktiviteter eller benytte ulike idrettstilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i gangavstand, som gir enkel tilgang til Oslo, Sandvika og Kolsås. Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig, blant annet ved Bekkestua senter, som har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og bibliotek. I tillegg ligger Sandvika en kort kjøretur unna, med et omfattende tilbud av handel, kultur og kollektivtransport.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Lillehagen barnehage
- Haslum barnehage Avd Nedre Haslum
- Gjettumkollen barnehage

Barneskoler

- Løkeberg skole
- Blommenholm skole
- Høvik skole

Ungdomsskoler

- Gjettum skole
- Ramstad skole

Videregående skoler

- Valler videregående skole
- Nadderud videregående skole

Bygningssakkyndig

Mikkel Degland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1961.

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med papp / belegg fra 2014 i følge beskrivelser om eiendommen. Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år. Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel fra 1994 i følge eier.

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags og trelags glass med produksjonsår stemplet 1982/83 / 1988. Ett vindu i kjeller og ett vindu på bad er fra byggeår. Vinduet i kjeller fra byggeår med enkelt glass i ramme. Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår. Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1982.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.03.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig - Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Kostnadsestimat: Under 20 000,-. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Annet rom med sluk - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-. For mer informasjon se side 14 og 15 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Balkongdør bærer preg av slitasje grunnet alder. For mer informasjon se side 10 i

tilstandsrapporten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppstukket trevirke/trepaneler. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 13 og 14 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 15 og 16 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen. For mer informasjon se side 16 og 17 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 17 og 18 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater. For mer informasjon se side 19 og 20 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. For mer informasjon se side 20 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. For mer informasjon se side 20 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er avvik i rømningsveier.

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Det er sprekk i det ytterste glasset i vindu på bad i 2.etg.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja, lys i stekeovn virker ikke, og det ene lyset i kjøkkenvifte virker ikke.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 125 kvm

BRA-i:

Rekkehus:

-1. underetasje 40 m²: Kjellerstue, annet rom med sluk, bad og bod.

1. etasje 42 m²: Entré, stue og kjøkken.

2. etasje: 43 m²: Gang, tre soverom og bad.

Terrasse- og balkongareal

1. etasje: 22 m²: Terrasse.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befæringsdato 19.03.2026 utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Skogfaret 53F har et attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boligområde.

Nabolaget er kjent for et godt miljø og passer for barnefamilier, med grønne fellesområder og lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Området kombinerer rolig bomiljø med god tilgjengelighet til kollektivtransport, med både buss og T-bane innen kort avstand. I nærheten finner du også et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud ved sentrene i Sandvika og på Bekkestua.

-Rekkehus over 3 plan

-Fin intern beliggenhet

-Gode solforhold

-Friområde rett utenfor boligen

-Leierett til garasjeplass med El-bil lader

- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter
- Godt med oppbevaringsplass

FØRSTE ETASJE

Entré:

Boligen har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til rommene i etasjen, samt videre forbindelse til boligens øvrige plan.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2013. Benkeplate i tre med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer, inkludert kjølfrys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til mindre spisebord på kjøkken er det også.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

Stue:

Første etasjen har en romslig stue med gode soner for ulike innredningsmuligheter. Store vindusflater mot syd, og hyggelig utsyn mot huseierforeningens grøntområder.

Fra stuen har du direkte utgang til en terrasseplatting på ca. 22 kvm og hage.

ANDRE ETASJE

Soverom:

Boligen har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. De øvrige soverommene kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Bad:

Bad fra 2007, med flislagte vegger og malt himling. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Innmurt badekar med ventil som fungerer som inspeksjonsluke. Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og ettgreps blandebatteri, samt speil innfelt i vegg.

KJELLER

Kjellerstue med lun atmosfære og gode bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som

TV-stue, ungdomsrom eller hjemmekontor, og gir boligen et ekstra, fleksibelt oppholdsrom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, se mer info under punkt ferdigattest.

Vaskerom:

Rom benyttet som vaskerom. Rommet er imidlertid ikke oppført som våtrom, da det mangler membran på vegger og gulv. Det er montert plastsluk i gulvet uten synlig membran eller mansjett. Vaskerom er ikke godkjent for varig opphold, se mer info under punkt ferdigattest.

Bad:

Bad fra ca. 2000, med flislagte vegger og malt himling. Gulvmontert toalett. Dusjnische med hånddusj og skyvedører i glass. Baderomsinnredning med heldekkende servant, samt speil og belysning over. Elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Bad er ikke godkjent til varig opphold se mer info under punkt ferdigattest.

Bod:

Boden er praktisk med gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr og annet man ikke bruker i det daglige.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Boligen har leierett til en garasjeplass (nr. 61) i felles garasjerekke. Det er montert El-bil lader på plassen. Det er Skogfaret Huseierforening som eier garasjen. Leieretten gir en rett til å leie en garasjeplass i garasjerekken av Huseierforeningen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og løse ovner. I tillegg er det varmekabler på badet i 2. etasje og på badet i kjelleren, ifølge eier. Boligen har også peisovn.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 190 000

Omkostninger kjøper

7 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

179 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

181 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 371 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 383 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 385 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 476 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 16 476,- for inneværende år. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fellesutgiftene er på kr 1 275,- pr. mnd. og inkluderer: administrasjon, festeavgift, Telenor bredbånd og tv, vedlikehold fellesarealer og lekeplasser inkludert gressklipping, snømåking og strøing, og velkontigent til Skogfaret vel.

I tillegg til fellesutgiftene betales det kr 750,- pr. mnd. for leie av garasje.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til huseierforeningens faktiske utgifter.

Styreleder opplyste 29.04.2026 at det forventes en økning i felleskostnadene. Endelig vedtak fattes på generalforsamlingen 3. juni 2026. Videre opplyser styreleder at justering av festeavgiften er i 2026.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 8378 kWt
Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av bredbånd og tv, og er inkludert i fellesutgiftene. Dekoder medfølger ikke.
Boligen er forsikret gjennom Tryg, og har en årlig kostnad på kr 5 352,-.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 863 372 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 453 486 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Boligen er pliktig medlem av Skogfaret Huseierforening.
Dugnad må påregnes.
Husdyr tillatt såfremt disse ikke sjenerer andre.

Se for øvrig årsrapport 2025, vedtekter og ordensregler for ytterligere informasjon.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 1341 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

-Dagboknr. 17965, tinglyst 06.10.1976, type heftelse: Pansettelseserklæring
Forklaring: Huseierforeningen har sikret seg en panterett på kr 5 000,- i eiendommen.

Det er tinglyst følgende servitutter på huseierforeningens eiendom:

-Dagboknr. 302329, tinglyst 18.06.1960, type heftelse: Festekontrakt - vilkår
Forklaring: Dette er festekontrakten der A/L Løkeberg Borettslag leier ut en tomt til en huseier mot årlig festeavgift. Fester eier huset, men ikke grunnen. Tomten kan innløses ved festets slutt eller festet forlenges på rimelige vilkår. Fester kan selge eller pantsette retten sammen med huset, og ved manglende betaling kan grunneier kreve tvangssalg. Hvis Husbank-lån er involvert, gjelder ekstra vern som stabiliserer vilkårene.

-Dagboknr. 2335, tinglyst 11.02.1976, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: A/L Skogfaret Borettslag ble oppløst og erstattet av Skogfaret Huseierforening, som alle huseiere må være medlem av. Foreningen styrer fellesområder, kostnader og regler, og kan bestemme vedlikehold og utseende på hus. Huseiere må bidra økonomisk, ha forsikring og gi naboer nødvendig tilgang. Ved alvorlige brudd kan foreningen kreve salg av boligen.

-Dagboknr. 17837, tinglyst 06.10.1975, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Dette er en avtale fra 1976 om en vertikaldelt bolig i Bærum, der flere eiendommer samarbeider. Den fastsetter ansvar for egen bolig og felles rettigheter og plikter, blant annet vedlikehold, tekniske anlegg og nødvendig adkomst mellom eiendommene, og er bindende for alle eiere.

-Dagboknr. 17965, tinglyst 06.10.1976, type heftelse: Festekontrakt - vilkår

Forklaring: Skogfaret Huseierforening fester en større eiendom i Bærum som senere er delt opp i boligtomter og fellesarealer. Din tomt er en del av dette og leies gjennom en fremfestekontrakt. Du betaler en lav årlig festeavgift som kan justeres i takt med inflasjonen. Du kan fritt selge eller pantsette boligen, og festeretten følger med. Når festetiden utløper, har du rett til å kjøpe tomten til markedsverdi, eller få kontrakten forlenget på rimelige vilkår, eventuelt få kompensasjon dersom grunneier overtar bygningene.

RETTIGHETER I ANNEN EIENDOM

-Dagboknr. 23307, tinglyst 14.12.1976, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Dokumentet inneholder en bestemmelse om at tilfluktsrommet i eiendommens underetasje skal kunne brukes vederlagsfritt av naboeiendommer i gnr. 8, bnr. 1337-1343 ved krig eller lignende situasjoner.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.02.1962. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Iht. opprinnelige byggetegninger datert 21.01.1960 er vaskerom, bad og kjellerstue definert som bodareal. Rommene er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er derav ikke godkjent til varig opphold og ikke godkjent for varig opphold av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.1962.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for huseierforeningen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Man er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (125 kvm) i henhold til reguleringsplan Løkeberg, nordre del datert 30.07.1957 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 125 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Engfaret 8 C - Det er sendt inn søknad in tillatelse til tiltak uten ansvarsrett på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Marius Stormfelt

Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Ansvarlig megler bistås av

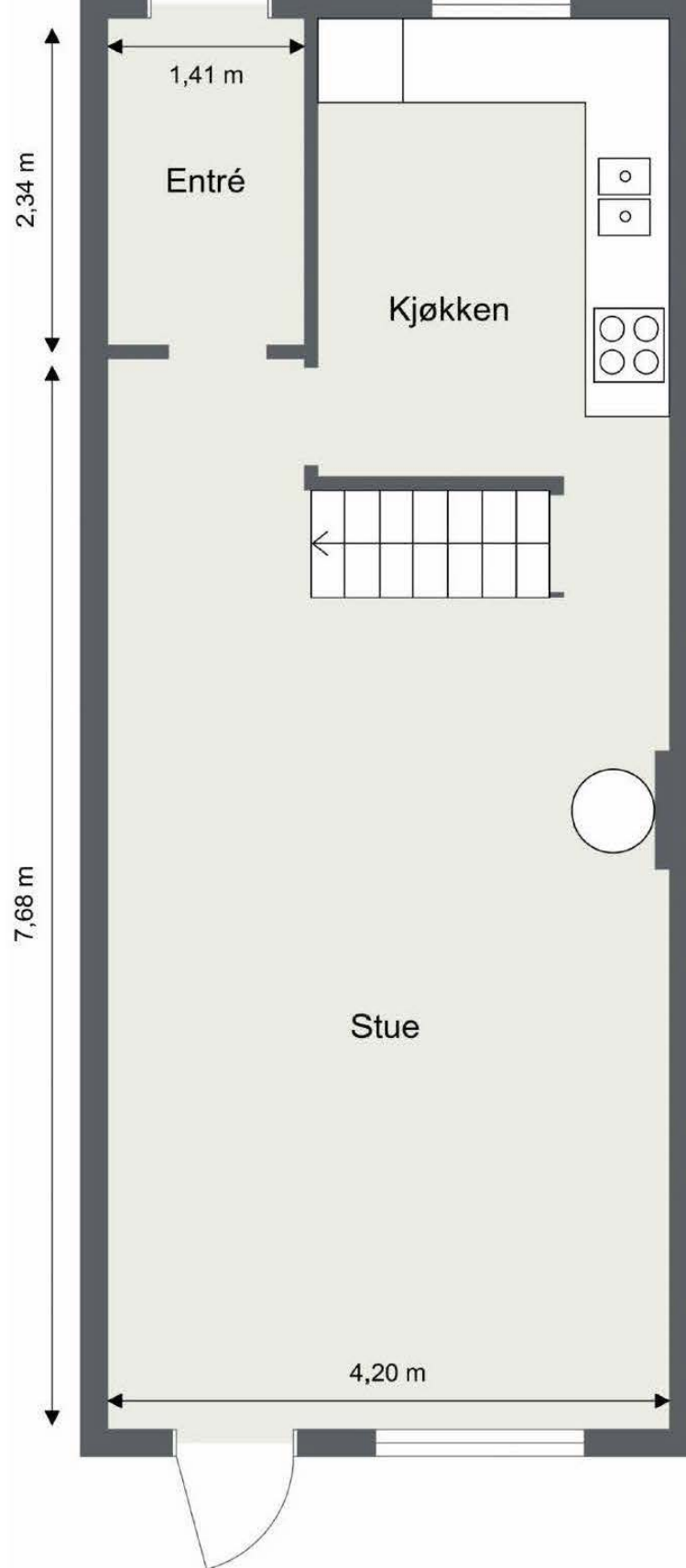
Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

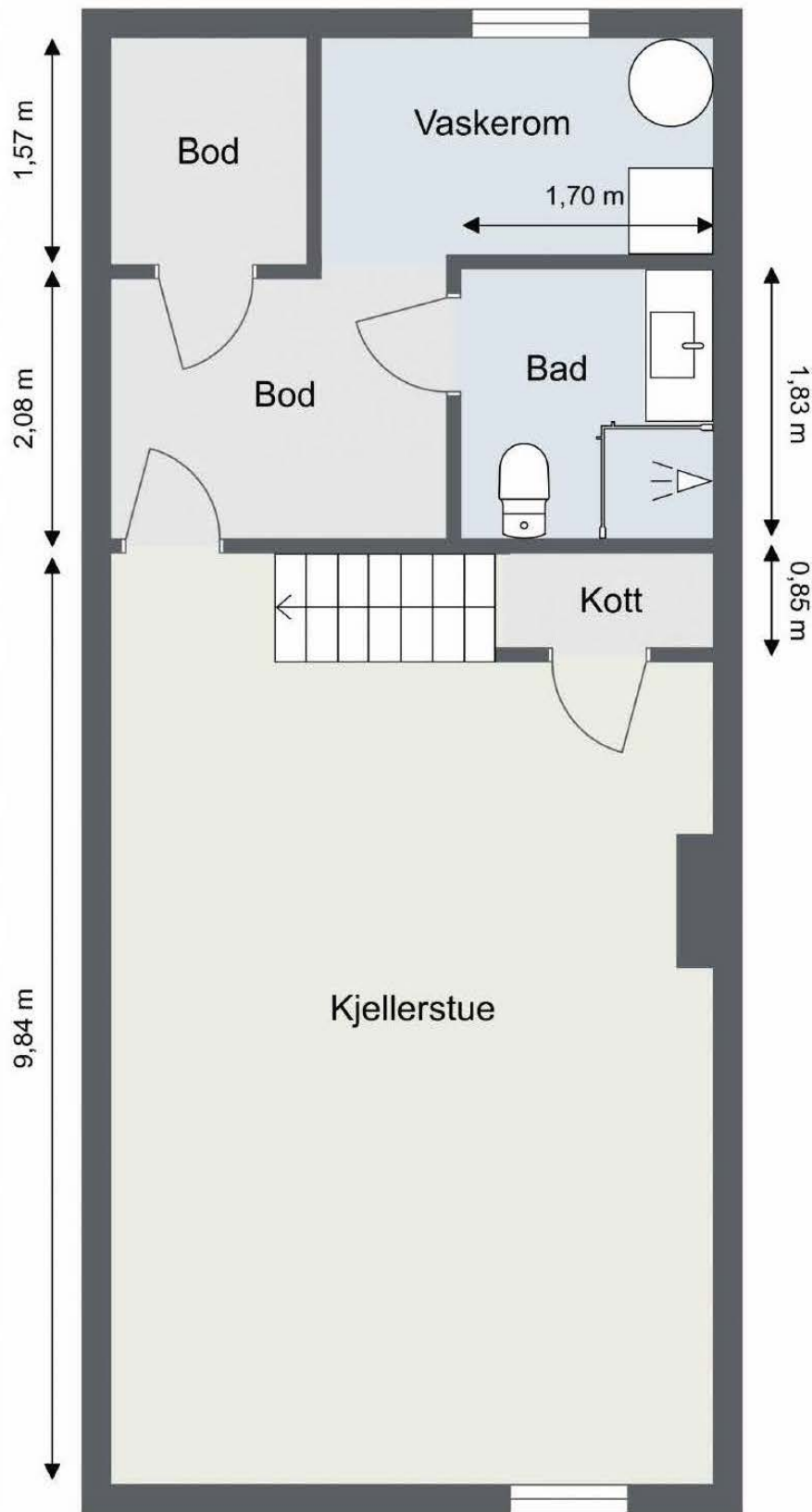
03.05.2026



Rekkehus
Etasje 1

Skogfaret 53F , 1344 HASLUM

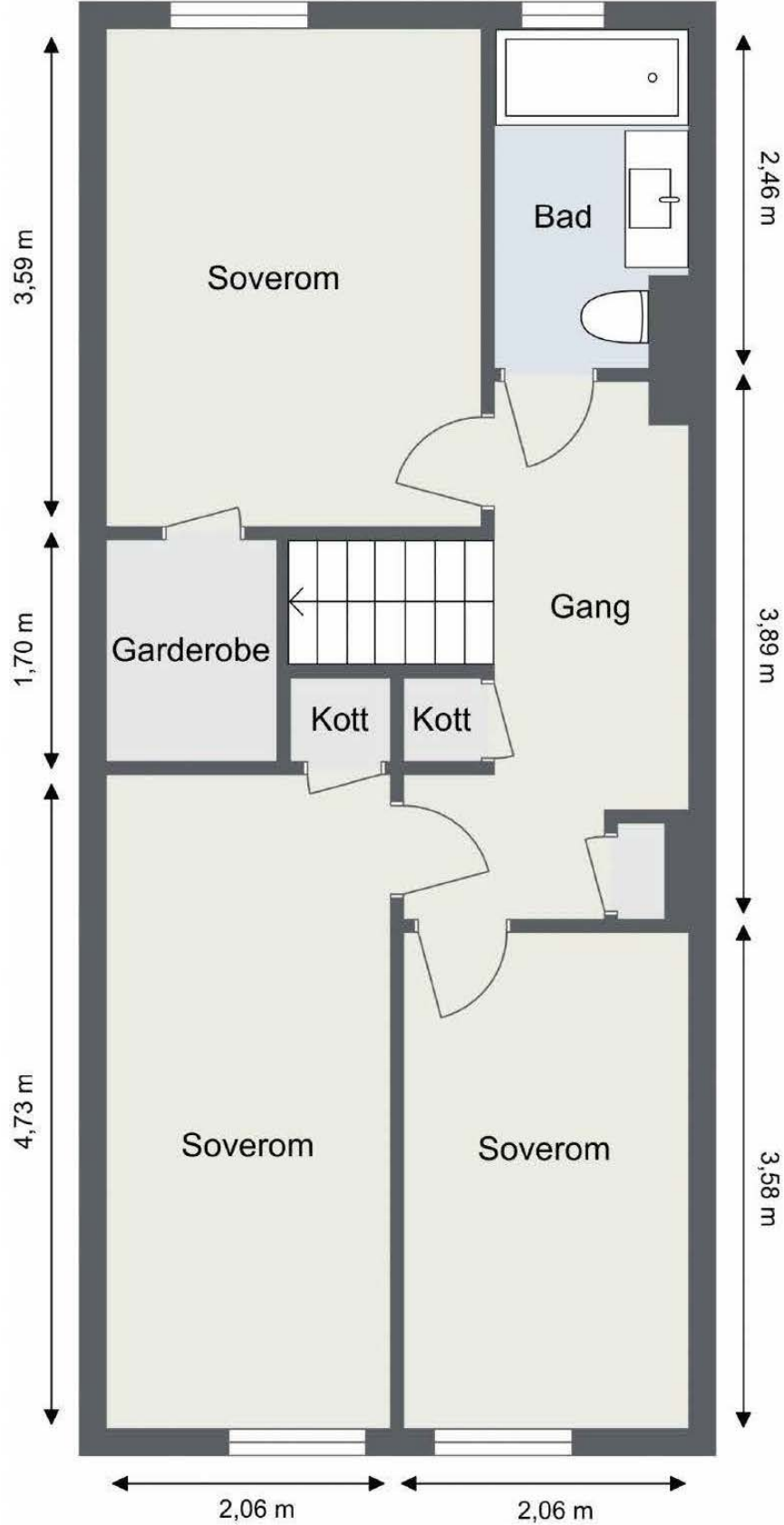
Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme



Rekkehus
Kjeller

Skogfaret 53F , 1344 HASLUM

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme



Rekkehus
Etasje 2

Skogfaret 53F , 1344 HASLUM

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skogfaret 53F, 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 gnr. 8, bnr. 1341

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



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1012

Referansenummer: GZ1168

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

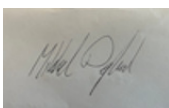
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Rekkehuset ligger i et rolig, solrikt og svært barnevennlig område på Løkeberg/Haslum. Det er kun 50 meter til Løkeberg barneskole som boligen sokner til. Det er flere barnehager i nærområdet som både er kommunale og private, samt kort vei til Videregående skoler som Nadderud og Valler. Området har sin egen nærbutikk, innen kort gangavstand fra boligen. Nærmeste større handelssentrum er Bekkestua og Sandvika med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Vesentlige endringer siden byggeår i følge hjemmelshaver:

1988 Nye vinduer og terrassedør
1994 Skifte av utvendig panel
2000 Nytt bad i kjeller
2006 Ny varmtvannskolbe
2007 Nytt bad oppe
2013 Nytt kjøkken
2014 Omlegging av tak

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming via panelovner / løsovner.
Varmekabler på bad 2.etg. og bad i kjeller i følge eier.
Peisovn i stue 1.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 1,94m - 2,96m
Etasje 1: 2,28m
Kjeller: 1,90m - 2,02m

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med papp / belegg fra 2014 i følge beskrivelser om eiendommen.
Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.
Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel fra 1994 i følge eier. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp / belegg, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags og trelags glass med produksjonsår stemplet 1982/83 / 1988.
Ett vindu i kjeller og ett vindu på bad er fra byggeår. Vinduet på bad 2.etg. har sprekk i ruten som bør utbedres.
Vinduet i kjeller fra byggeår med enkelt glass i ramme, vinduet mangler tilfredsstillende beslag utvendig.
Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.
Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt.
Tolags glass med produksjonsår stemplet 1982.

Terrasse i trevirke fra ukjent år. Trapp fra terrasse og ned mot hagen.
Utvendig tretrapp ned til terrasse.
Utvendig trapp i betong ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater av plater og panel for vegger og himling.
Laminat på gulv kjeller, parkett på gulv 1.etg. og furugulv 2.etg.
Synlig betongsåle i kjellerbod og vaskerom.
Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.
Peisovn i stue 1.etg.
Malt tretrapp i boligen. Inntrinn med teppe for trapp mot 2.etg.
Glatte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg,
Baderom med flislagte vegger og malt panel i himling fra 2007 i følge eier.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget sisterne, ingen synlig spalte under toalettskål.
Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.
Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.
Innfliset speil på vegg.
Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.
Skjult røropplegg i kobber.
Flislagte vegger og malt panel i himling.
Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

Vaskerom

Vaskerom med sluk.
Rommet brukes som vaskerom, men er ikke bygget opp med membran på vegger eller gulv.
Det er plassert et plastsluk på gulv uten synlig membran eller mansjett.

Bad kjeller

Baderom med flislagte vegger og malt himling fra år 2000 i følge eier.

Utstyr:

Gulvmontert toalett.
Dusjnise med håndduj og skyvedører i glass.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.
Speil og belysning over innredning.
Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.
Skjult røropplegg i kobber.
Flislagte vegger og malt himling.
Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2013 i følge eier.
Vann- og avløpsrør fra byggeår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøll / frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår fra byggeår, 2000 og 2007 av kobber som har passert over halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår, 2000 og 2007.

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Bereder på ca 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskap plassert i entré med automatssikringer og eldre skrusikringer (hovedssikring) med tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Drenering fra byggeåret.

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er ikke synlig da denne er skjult av terreng eller terrasser.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangvei ved entré og terrasse i hagen over plen.

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

[Gå til side](#)

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.

Se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

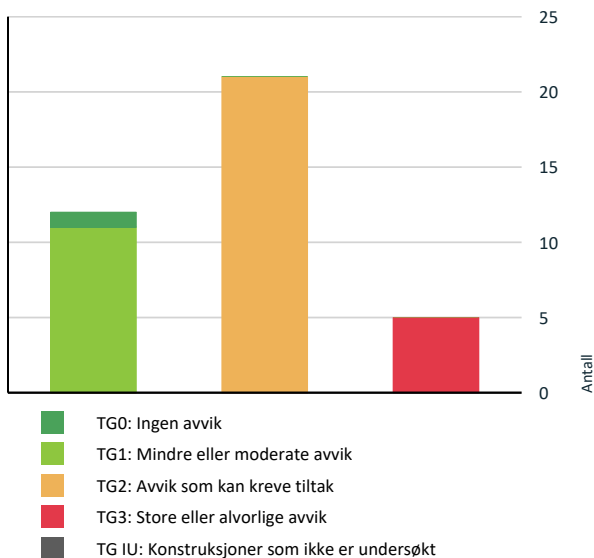
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

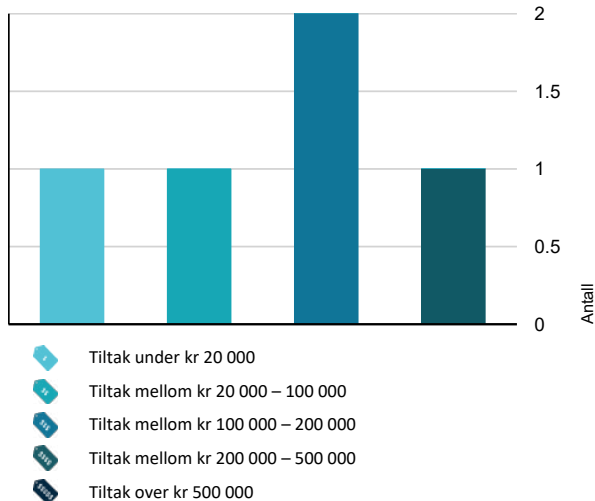
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#)
- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#)
- [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK








- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Innvendig > Innvendige dører](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

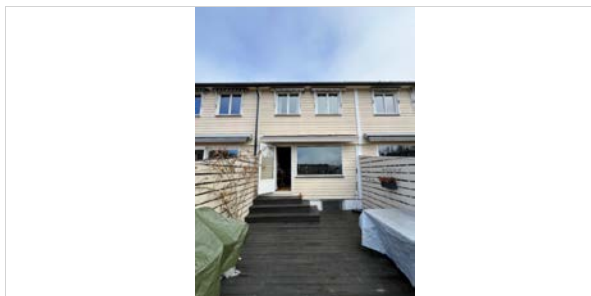
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Boligen holder normal standard, men bærer preg av alder, kostnader vedrørende oppussing kan påregnes.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med papp / belegg fra 2014 i følge beskrivelser om eiendommen. Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel fra 1994 i følge eier. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedringer på sikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp / belegg, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ingen loft - konstruksjonen er gjenbygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags og trelags glass med produksjonsår stemplet 1982/83 / 1988.

Ett vindu i kjeller og ett vindu på bad er fra byggeår. Vinduet på bad 2.etg. har sprekk i ruten som bør utbedres.

Vinduet i kjeller fra byggeår med enkelt glass i ramme, vinduet mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres slitasje for flere vinduer grunnet manglende vedlikehold. Ett vindu på bad 2.etg. har sprekk i ruten. Vinduene i kjeller mangler tilfredsstillende beslag mot mur. Vindu på kjøkken har skade på utvendig listverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan føre til ytterligere skade på konstruksjon og vinduer.
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.



Skade på vindu mot kjøkken



Vindu kjeller fra byggeår



Vindu kjeller Prod.år 1988



Sprekk I glass vindu bad 2.etg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.
Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1982.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør bærer preg av slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje på balkongdøren kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trevirke fra ukjent år. Trapp fra terrasse og ned mot hagen. Det bør etableres rekkverk for trapp ned til terrassen grunnet høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres værslitte bord og oppsprekking i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje vil føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ned til terrasse.

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TO 3 Overflater

Beskrivelse

Malte overflater av plater og panel for vegger og himling.
Laminat på gulv kjeller, parkett på gulv 1.etg. og furugulv 2.etg. Synlig betongsåle i kjellerbodene og vaskerom.

Overflater fra byggeår som har behov for oppgradering / ytterligere vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres utglidning av lengderetning på skjøter til parkettgulv i 1.etg. og laminatgulv i kjeller. Områder med hakk / merker og tidligere fuktmerker registreres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje vil føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Det er behov for utbedringer av overflater grunnet alder.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utgliedning av skjøt



Fargeforskjell gulv.



Tidligere fukt på overflaten

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på gulvoverflater registreres det avvik på over 17mm høydeforskjell på 2m lengde. Totalt avvik på 34mm målt i 1.etg. Visuell besiktigelse av himling registreres det tydelig forskjell mellom himling og overkant foring kjøkken.

Det er observert riss i gulv mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

Riss i såle kjeller bør holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Riss i såle kjeller

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue 1.etg.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

I 2.etg. er skorstein bygget inn i skap, ingen synlige sider.

I kjeller mangler det tilfredsstillende plate mot gulv foran sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige tiltak.

Det anbefales alltid at grundig undersøkelser blir utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble målt for fukt i boret hull ved innforet yttervegg mot terreng i kjellerstue og på direkte på mur ved vaskerom i kjeller.
Ved fuktmålinger i kjellerstue registreres det ingen unormale verdier ved målinger med elektroder direkte i svill, men det kan ikke utelukkes fukt i konstruksjonen grunnet alder på konstruksjon. Ved målinger direkte på mur/yttervegg i vaskerom registreres det forhøyede verdier ved overflatesøk.

Konstruksjonen i kjellerstue er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

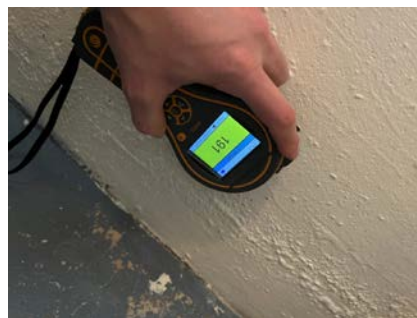
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres forhøyede verdier ved overflatemåling direkte på innside grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Vedvarende fuktopptak i konstruksjonen kan føre til skade på andre bygningsdeler. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder og registrerte målinger på befaringstidspunktet.



Måling på grunnmur vaskerom



Måling på grunnmur vaskerom

Tilstandsrapport



Måling i vegg mot terrasse

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper i boligen. Innrinn med teppe for trapp mot 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det registreres. behov for justering av enkelte dører. Noen av dørene treffer mot karm og kan ikke lukkes helt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Manglende justering av dører vil medføre til nedsatt funksjon. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt panel i himling fra 2007 i følge eier.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget susterne, ingen synlig spalte under toalettsskål.

Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.

Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Innfliset speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.

Skjult røropplegg i kobber.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedvarende fuktopptak i konstruksjonen vil kreve utbedringer på sikt. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt en høydeforskjell på 10mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken som ikke er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres avvik på fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder.



ETASJE 2 > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettsskål.

Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.

Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebeholder.

Innflisert speil på vegg.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

Manglende spalte under toalettsskål for synliggjøring av lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert på vegg som fungerer etter hensikten ved funksjonstesting.

Luftespalte for tilluft til rommet etablert ved dørterskelen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med sluk.

Rommet brukes som vaskerom, men er ikke bygget opp med membran på vegger eller gulv.

Det er plassert et plastsluk på gulv uten synlig membran eller mansjett. Ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig membran på gulv eller vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

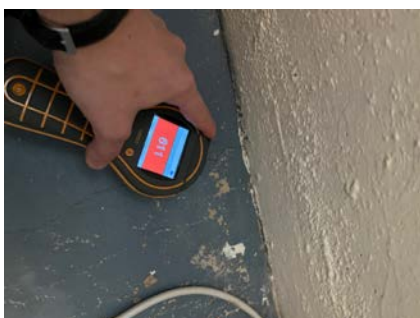
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling direkte på overflater. Dette må sees i sammenheng med yttervegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt himling fra år 2000 i følge eier.

Utstyr:

Gulvmontert toalett.

Dusjnische med håndduj og skyvedører i glass.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil og belysning over innredning.

Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørrbladet.

Skjult rørproplegg i kobber.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom / bom eller synlige skader av betydning på overflatene. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt en høydeforskjell på 9mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørrtersken som ikke er vurdert som tilfredsstillende.

Det er avdekket tegn på hulrom for noen av flisene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det registreres hulrom for noen av gulvflisene, som kan bety at flisene har manglende vedheft til underlaget.

Fall er vurder som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold rundt sluk og avvik høydeforskjell mot terskel.

Det er ikke etablert spalte for avrenning til sluk ved dusjinnredning mot gulv, lekkasje fra servant eller wc vil ikke ledes direkte mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Spalte ved dusjinnredning bør etableres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.

Dusjnisje med hånddusj og skyvedører i glass.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil og belysning over innredning.

Det ble ikke avdekket skader av betydning for innredning til baderommet. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert på vegg som fungerer etter hensikten ved funksjonstesting.

Luftespalte for tilluft til rommet etablert ved dørterskelen.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone og målt fukt med en vekt% på opp mot 17,5 i konstruksjonen. Det er verdt å merke seg at verdier over 20 vekt% fukt over tid regnes som kritisk og gir fare for soppvekst. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens ukjente oppbygning og registrerte målinger.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det registreres tegn til fukt i konstruksjon mot våtsone. Det avdekket fukt med en vekt% på 17,5 i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsone står foran utbedring

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales da baderommets oppbygning er ukjent, og det registreres tegn på fukt i tilliggende konstruksjoner, som kan kreve utbedring dersom forholdet vedvarer.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2013 i følge eier. Vann- og avløpsrør fra byggeår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integret kjøll / frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår fra byggeår, 2000 og 2007 av kobber som har passert over halvparten av forventet levetid. Hovedstoppekran felles med nabo er plassert inne i vegg på vaskerom.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeår som har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt grunnet alder på rørene.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår, 2000 og 2007.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

De originale avløpsrørene fra byggeår har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av avløpsrør på sikt grunnet alder.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Det mangler klaffventiler for noen av rommene. Tiltak bør påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilering av kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider på ca 200 liter plassert på vaskerom.

Bereideren er koblet til vanlig støpsel.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereideren har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eldre tanker som har passert sin forventede levetid vil det plutselig oppstå skader.

Det anbefales å vurdere utskiftning av bereider grunnet alder.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringskap plassert i entré med automatssikringer og eldre skrusikringer (hovedssikring) med tilhørende kursfortegnelse. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1961 Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år. Siste el-kontroll utført i 2018 i følge eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring i sikringskap fra 2019 med beskrivelse: "Byttet sikringer til jordfeilautomater. Montert utelampe over inngangsdør."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det ble utført kontroll av anlegget i 2018 og utført arbeider med sikringskap i 2019. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Synlige tegn på fukt innvendig ved fuktmålinger mot terreng. Deler av grunnmur er naturlig skjult av terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen har passert sin forventede levetid og observasjoner på innside grunnmur tilsier at det er behov for etablering av ny drenering for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Vedvarende fuktpåvirkning av grunnmur vil skade konstruksjonene over tid.

Forholdet innebærer behov for ny drenering.

Dette punktet bør sees i sammenheng med drenering av alle enhetene i bygget. Det anbefales at redrenering for bygget blir utført for alle enhetene samtidig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er ikke synlig da denne er skjult av terreng eller terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det registreres løs puss og manglende vedlikehold for overflater til grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov for overflatene til grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangvei ved entré og terrasse i hagen over plen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da det ikke kan påvises tilfredsstillende fallforhold rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved redrenering bør terrengforhold justeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økte kostnader på sikt ved behov for felles utskiftninger for bygget.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er godkjent som rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og kostnader med bruksendring bør påregnes.

Vurdering av avvik:

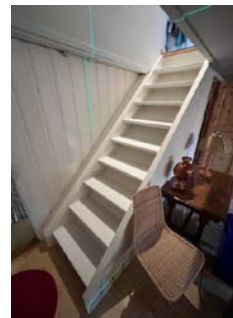
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brantteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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 branncelleinndelingen.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.



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

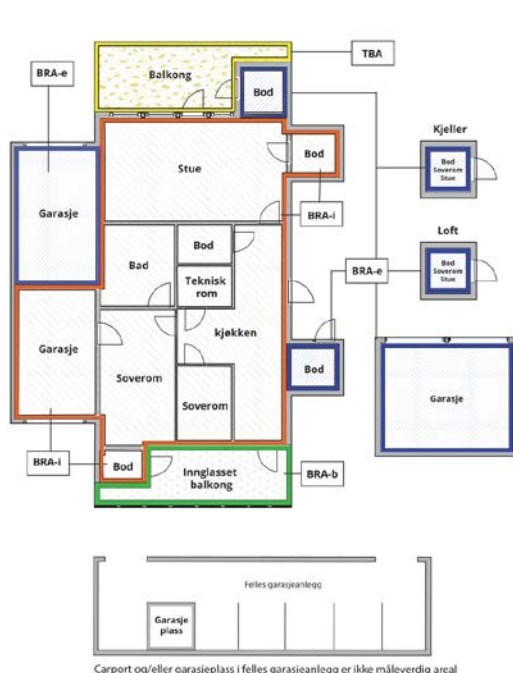
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasje plass 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	43			43	
Etasje 1	42			42	22
Kjeller	40			40	
SUM	125				22
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 1	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, bad		

Kommentar

Eier disponerer 1stk bod i felles garasjebygg, nr. 136 på ca. 6 m². Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til røykning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er godkjent som rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og kostnader med bruksendring bør påregnes. Vinduene til kjelleretasjen er i dag ikke godkjent som rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Hege Cappelen Julton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	1341		0	125 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skogfaret 53F

Hjemmelshaver

Johannessen Berit, Julton Hege Cappelen, Mollatt
Karoline Torsdatter, Nordahl Nanna Kathrine,
Salvesen Olaus Kathrine, De Leon Rebekka
Torsdatter, Skogfaret Huseierfor Al, Selvaag Jan
Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert og rolig boligområde på Haslum. Her bor du i et hyggelig og familievennlig nabolag med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke fremlagt.

Om tomten

Tomtestørrelse: 125 kvm (Festetomt)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hege Cappelen Julton

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogfaret 53F

1344 Haslum

3201-8/1341/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Liten lekkasje fra ventil på toppen av varmtvannsbeholder. Ble reparert av rørlegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bekkestua Rørleggerforretning

Beskrivelse av arbeidet: Ventil på toppen ble skiftet

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Bærum Rørleggerforretning

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjvegger og toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Buskerud Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp i 2014 Skiftet utvendig panel antagelig 1994 Nye vinduer antagelig 1988

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja



Det er sprekk i det ytterste glasset i vindu på bad i 2.etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Beskrivelse av arbeidet: Taket i garasjen ble hevet for å gi plass til boder i bakkant

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Dør til hovedsoverom kan ikke lukkes helt. Jeg antar det er pga skjevheter i boligen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Jeg har ikke sett fuktskader, men takstmann har målt noe fukt i underetasjen mot terreng. Flere av rekkehusene i området har måttet drenere rundt husene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

I 2008 ble det observert sølvkre på bad i 2.etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: skaden ble utbedret med kjemikalier og er helt forsvunnet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

vannlekkasje i utvendig privat stikkledning for alle i Skogfaret 53

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Jar-Tek

Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeid, ny stoppekran

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Akershus Tankrenovasjon a/s

Beskrivelse av arbeidet: Vi hadde tett avløpsrør i felles rør under hele huset i 2002. Skaden ble reparert av fagfolk, men jeg vet dessverre i av hvem.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Peishuset as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet peis ut med peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Ja**

jordfeil?

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: A.B.O. installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til jordfeilautomater

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Nansen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon i forbindelse med nytt bad i år 2000 og oppussing av kjøkken i 2013. Nyt termostat i baderomsgulv i underetasje i 2026

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

I følge takstmann foreligger det ikke godkjente byggemeldte tegninger, dette var jeg ikke klar over.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Garasjen som man leier av sameiet må antagelig oppgraderes og det kan medføre høyere garasjeleie.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjene følger ikke dagens standard og det diskuteres i sameiet hva som må gjøres uten at det er kommet til noen konklusjon. Styret og generalforsamlingen tar de nødvendige avgjørelser. Styret jobber med saken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

lys i stekeovn virker ikke
det ene lyset i kjøkkenvifte virker ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

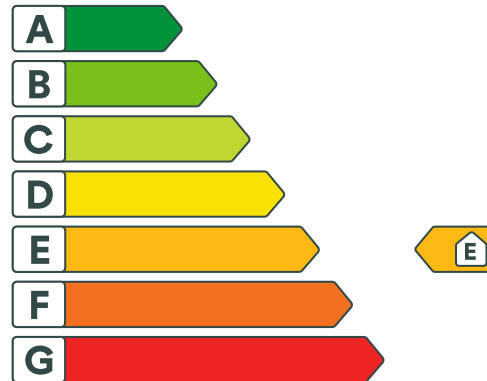
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Skogfaret 53F, 1344 HASLUM	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289423
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6695930
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 1341
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 125,0 m²	Oppvarmet bruksareal 125,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
310,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
308,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 861 kWh



Skogfaret 53F, 1344 HASLUM



Detaljering

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



Skogfaret 53F, 1344 HASLUM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 vegg.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Skogfaret 53F - Nabolaget Engfaret/Seljeholtet - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjerkeholtet Linje 211	4 min 0.4 km
Avløs Linje 2, 3, 5	11 min 0.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	22 min 2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 95/100



Opplevd trygghet

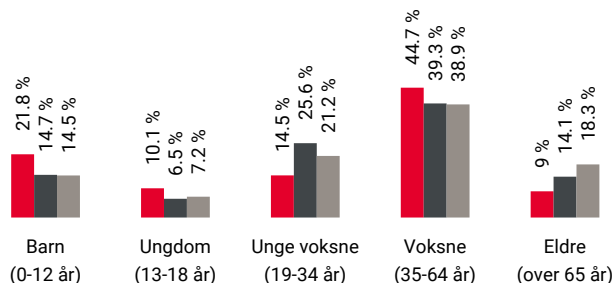
Veldig trygt 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engfaret/Seljeholtet	678	273
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-6 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum (1... 18 min 26 barn	1.5 km
Gjettumkollen barnehage (1-6 år) 100 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Løkeberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.2 km
Rema 1000 Gjettum PostNord	19 min 1.5 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



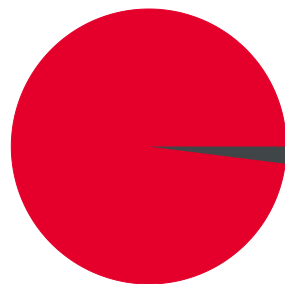
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽ Løkeberg skole Gymnastikksal	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Solberg ballplass	11 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Friskis & Sveltis	12 min	🚶
🏊 Gnist Gjettum	14 min	🚶

Boligmasse



■ 98% rekkehus
■ 2% annet

«Store fellesarealer hvor barna kan leke»

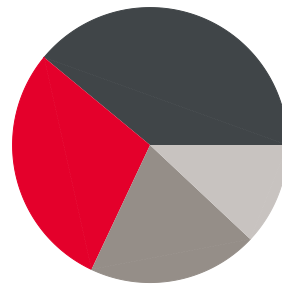
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Bekkestua Senter	7 min	🚗
📍 Vitusapotek Sandvika	6 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Engfare/Selveholdt
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Skogfaret 53F
1344 HASLUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius StormfeltTelefon: 917 14 855
E-post: marius.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre