



aktiv.

Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA

**Lyst & tiltalende enderekkehus
beliggende skjermet innerst i
blindvei - Hagabråten rett i
nærheten - Kort vei til T-bane.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 400 000,-
Omkostn.: Kr 211 390,-
Total ink omk.: Kr 8 611 390,-
Selger: Trond Farstad
Randi Ellingsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 145/152 kvm
Tomtstr.: 339 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 678
Oppdragsnr.: 1115260043

Lyst & tiltalende enderekkehus beliggende skjermet innerst i blindvei - Kort vei til T-bane.

Velkommen til Hagabråten 39 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv!

Romslig enderekkehus over tre plan, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Lijordet/Eiksmarka. En av fordelene med å bo i enden av rekken er at man får større hage og mer privatliv. Her har man plass til å boltre seg!

Hagabråten friområde er bare noen hundre meter unna- et populært rekreasjonsområde med flotte turstier, akebakke om vinteren, skøytebane, fotballbane og et hyggelig bålhus som legger til rette for sosialt samvær året rundt. For øvrig har eiendommen en trygg beliggenhet med kort vei til skole, barnehage og T-bane / buss.

- Rekkehus over 3 plan
- Trygt og hyggelig nabolag
- Kort vei til kollektivtransport
- Få minutters gange til barnehage og skole



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	69
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Andre vedlegg	87
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 152 kvm

TBA: 85 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 kvm Gang, kjellersstue, 2 boder og bad.

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Hall m/trapp, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 kvm Terrasse.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det følger en utebod som to forskjellige rom som er medregnet som BRA-e under eget punkt lenger ned i rapporten.

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

Eiet

Tomtestørrelse

339 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 339 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasse og stenbelagt innkjøring.

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

Bod på inngangssiden og carport står delvis utenfor tomtegrense.

Beliggenhet

Boligen har en særdeles attraktiv og skjermet beliggenhet, plassert innerst i en stille blindvei med minimale trafikkforhold som er ideelt for barnefamilier. Umiddelbart i nærheten finner du Hagabråten friområde, et populært rekreasjonsområde med flotte turstier, akebakke om vinteren, skøytebane, fotballbane og et hyggelig bålhus som legger til rette for sosialt samvær året rundt.

Nabolaget er veletablert og familievennlig, med kort gangavstand til et bredt spekter av skoler i alle trinn – fra barneskole til videregående, inkludert Steinerskolen. Det er også flere barnehager i området, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for småbarnsfamilier.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun et par minutter fra boligen. Her går lokalbussen. Østerås T-banestasjon ligger cirka fem minutters gange unna og gir deg en effektiv reisevei til Oslo sentrum på rundt 18 minutter.

Daglige ærender gjøres enkelt med dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, og Østerås kjøpesenter ligger innen komfortabel gangavstand. Her finner du et godt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og andre fasiliteter.

Boligen ligger i et rolig og trygt område med gode solforhold og lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et behagelig bomiljø. Nærområdet byr også på gode fritidsmuligheter både sommer og vinter, med kort vei til grøntområder, idrettsanlegg og aktivitetsarenaer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Lijordet barnehage
- Østerås barnehage
- Eikelia barnehage

Barneskoler

- Eikeli skole
- Steinerskolen i Bærum
- Grav skole

Ungdomsskoler

- Østerås skole
- NTG-U Bærum

Videregående skoler

- Eikeli videregående skole
- Norges Toppidrettsgymnas Bærum

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1957.

Enderekkehus over tre plan med fire hus i rekken. Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt stående trepanel fra byggeår og noe fra ukjent år.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. På befaringsdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

Vinduer med rammer/karm av treverk. To-lags glass med produksjonsår stemplet 2005 og 2007. Vinduer i 2.etg. stue fra byggeår med synlig slitasje og ett punktert glass. Vinduet i kjeller fra ukjent år / byggeår med 2-lags glass og åpninger med glassbyggersten, vinduene mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.03.2026 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.

Det gjøres oppmerksom på at selger opplyser at de har utarbeidet følgende etter befaringen fra takstmann:

1. All heksesot er fjernet
2. Malingssprekkene på kjøkkenet og stua, er sparklet og malt
3. Utendørs var det et felt med maling som flasset. Det er skrapet og malt.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Vedvarende fuktpåvirkning vil skade ytterligere konstruksjoner over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av tak / loft. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,- For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,- For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,- For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Vinduer

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 trevirket. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. For mer informasjon se side 11 og 12 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. For mer informasjon se side 13 og 14 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. For mer informasjon se side 15 og 16 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Ventilasjon

Det mangler tilfredsstillende løsning for tilluft inn til rommet. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

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

Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengigkontroll. Membran kan ha skjulte feil, mangler eller ukjent materialkvalitet. For mer informasjon se side 17 og 18 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. For mer informasjon se side 18 og 19 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. For mer informasjon se side 20 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det registreres knotteplast nede ved terreng mot grunnmur uten klemlist. For mer informasjon se side 21 og 22 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. For mer informasjon se side 22 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 22 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 22 og 23 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige

trapper.

- Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
 - 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.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- For mer informasjon se side 23 i tilstandsrapporten.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Martinsen & Brodahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalreovering av bad i kjeller etasje. Forsikrings sak.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Selskapet er opphørt

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av nytt bad i første etasje.

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Begge bad ble bygget fra grunnen av.

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?

Svar: Ja. Vanninntrenging ved blikk på tak.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent (dokumentasjon er gått tapt)

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av blikkhatt over luftkanaler på tak. Siden dokumentasjonen er gått tapt, er årstallet usikkert.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bærum Blikk og Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av takrenner på begge sider av huset

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ukjent, ble organisert av tidligere nabo på vegne av hele rekka.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på veggen ved inngangsdør.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og ytterdører utenom sørvendte vindu på stuen.

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. Sørvindu på stuen er punktert.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ukjent, dokumentasjon er gått tapt.

Beskrivelse av arbeidet: La beleggningsstein foran huset, og satte opp støttemur og carport.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny trapp til inngangspartiet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: bygget ny trapp ned til terrasse.

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

Svar: Ja. Huset er skeivt.

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

Svar: Ja. Det ble oppdaget feil i dreneringen foran huset i 2020. Ny drenering ble lagt.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TT-teknikk (tror jeg)

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ble lagt foran huset.

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

Svar: Ja

2016: Stormregn i Bærum og Asker, det kommunale avløpssystemet klarte ikke holde

vannmassene unna. Samtlige boliger i rekkehuset fikk kjelleren full av vann. Hele kjeller ble gjenoppbygd (forsikringssak)

2019: Vann i kjelleren pga. styrtregn og vanninntrenging (kommunalt avløp var tett).

Hele kjeller ble gjenoppbygd (forsikringssak).

2020: oppdaget mugg i kjellervegg mot parkeringsplass.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Fikset dreneringen som var årsaken til muggsopp på veggen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Coors

Beskrivelse av arbeidet: Gjennoppbygging etter vanninntrenging. Bygde opp igjen hele kjelleren inkl. badet.

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

Svar: Ja. Se tidligere oppføring om drenering. Feil på dreneringen foran huset, gjorde at det var fukt på kjeller

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk la ny drenering. Innvendig tørket veggen opp.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Eier bygde opp igjen kjellerstue etter fukten var borte.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Henriksen Peisforum Asker AS

Beskrivelse av arbeidet: Installerte vedovn på stua.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elfi elektro og fiber AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elektikeren Oslo AS
Beskrivelse av arbeidet: Monterte elbillader.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: DIn byggpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble anlagt ny terrasse på 102 km.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pergola og utebod på terrassen.

Innhold

BRA-i:

-1. underetasje 46 kvm: Gang, kjellerstue, 2 boder og bad.

1. etasje 49 kvm: Hall m/trapp, kjøkken, soverom og bad

2. etasje 50 kvm: Stue og soverom.

Åpent areal:

1. etasje 85 kvm: Terrasse.

BRA-e:

1. etasje 7 kvm: 2 boder.

Standard

Romslig enderekkehus over tre plan, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Lijordet/Eiksmarka. En av fordelene med å bo i enden av rekken er at man får større hage og mer privatliv. Her har man plass til å boltre seg!

Hagabråten friområde er bare noen hundre meter unna- et populært rekreasjonsområde med flotte turstier, akebakke om vinteren, skøytebane, fotballbane og et hyggelig bålhus som legger til rette for sosialt samvær året rundt. For øvrig har eiendommen en trygg beliggenhet med kort vei til skole, barnehage og T-bane / buss.

- Rekkehus over 3 plan
- Trygt og hyggelig nabolag
- Kort vei til kollektivtransport
- Få minutters gange til barnehage og skole
- Nærhet til friluftsmuligheter i b.la. Hagabråten

FØRSTE ETASJE

Entré:

Entré med god plass til yttertøy og sko. Fra entréen kommer du inn i en romslig trappegang som gir adkomst til etasjens rom og videre forbindelse til de øvrige planene i boligen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter av ukjent alder. Vann- og avløpsrør i plast, også av ukjent alder. Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøøl-/fryseskap, komfyr med platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet har du direkte utgang til en solrik terrasseplattung på ca. 85 kvm og hage.

Det er kun komfyr på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at komfyren er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

Soverom:

Det andre soverommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.

Bad:

Baderom opplyst av eier å være pusset opp i 2004. Badet er innredet med servantinnredning med ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett. Gulvet er flislagt og har varmekabler, ifølge eier.

ANDRE ETASJE

Stue:

Andre etasje domineres av en romslig stue med fleksibel planløsning og gode soner for ulike behov. Her er det naturlig plass til en komfortabel sofagruppe ved peisen.

Soverom:

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord. I tillegg er det skyvedørsgarderobe som gir praktisk oppbevaringsplass.

KJELLER

Kjellerstue:

Kjellerstue med lun atmosfære og gode bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som TV-stue, ungdomsrom eller hjemmekontor, og gir boligen et ekstra, fleksibelt oppholdsrom.

Bad:

Baderom opplyst av eier å være pusset opp i 2020. Badet er innredet med servantinnredning med ettgreps blandebatteri, speil, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Gulvet er flislagt og har varmekabler, ifølge eier. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Boder:

Boligen har to praktisk boder med gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, sportsartikler og annet man ikke bruker daglig.

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.

Medfølger:

- Komfyr
- Soverom 2: bokhylle (IKEA) og garderobe (JYSK)
- Kjeller: Bokhyllene (IKEA)

Medfølger ikke:

- Kjøleskap, oppvaskmaskin og mikro.

Parkering

Boligen har plass til en bil i egen carport på tomten. I tillegg er det montert to el-billadere.

Det gjøres oppmerksom på at deler av carporten står utenfor tomtengrensen. Se vedlagt kart i salgsoppgaven for beskrivelse av tomtegrense.

Radonmåling

Dette gjelder kun ved utleie:

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 radonreducerende 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 sentralfyring, ved og elektrisitet. Sameiet har felles sentralfyringsanlegg basert på grunnvarme/jordvarme med varmepumpe, og oppvarming skjer via radiatorer. I tillegg er det vedovn i stue i 2. etasje samt varmekabler på bad.

Huseierne i Hagabråten 17–39 en avtale med Hagabråten Varmelag (ikke tinglyst) om et månedlig akontobeløp på kr 1 500,-. Hver boenhet har måler slik at faktisk forbruk vil bli fakturert om man bruker mer enn a-kontobeløpet.

Beløpet dekker både felles løpende kostnader knyttet til jordvarmeanlegget, samt den enkelte husstands individuelle varmeforbruk gjennom regnskapsåret. Videre er huseier forpliktet til å betale inn 10 000,- på sammekonto til et felles fond på 120 000,- til uforutsette utgifter vedrørende varmeanlegget. Se vedlagt kontrakt i salgsoppgaven.

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

C

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 8 400 000

Omkostninger kjøper

8 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

210 000 (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))

211 390 (Omkostninger totalt)

223 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

226 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 611 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 623 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 626 090 (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 14 431 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 14 431,- for inneværende år. Dette inkluderer renovasjon,

vann og avløp.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 8967 kWt
Boligen er tilknyttet Telia 5g som leverandør av internett og har avgift på kr 1 200,- pr. mnd. Dekoder medfølger ikke.
Boligen er ikke tilknyttet alarmselskap.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 950 600 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 802 398 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.

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 20, bruksnummer 678 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

-Dagboknr. 5314, tinglyst 20.06.1954, type heftelse: Bestemmelse om veg
Forklaring: Dokumentene gjelder oppmåling og fastsettelse av grenser og størrelse for en parsell i Bærum. Det beskriver hvem som bestilte oppmålingen, hvilke grenser som er målt og godkjent, samt areal og skyld for parsellen.

Det foreligger to servitutter som ikke er gjenfunnet hos verken Kartverket eller tingretten.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et approbasjon dokument fra 01.07.1966 i kommunens arkiver som regnes som datidens ferdigattest. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ikke tegninger over boligens u.etg og 1. etg fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue og bad i u.etg trolig kun er bodareal fra opprinnelsen og er ikke godkjent til oppholdsrom, men kun som bod. 1. etasje har man som nevnt heller ingen plantegninger over og man vet derfor ikke hva rommene er godkjent som fra sin opprinnelse. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Boligens andre etasje er fra sin opprinnelse slik den fremstår i dag.

Utebod på terrassen, bod ved innkjørsel, drivhus, carport og selve terrassen er oppført uten byggemelding og mangler godkjenning fra kommunen. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger for tiltakene i kommunens arkiver. Konsekvens kan være at kommunen ber en om å tilbakeføre det slik det var før oppføringstidspunkt.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

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 søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Vann- og avløpsledninger for deler av rekken går sør-østover og ligger under terrassen og tomten til eiendommen. Se vedlagt kart i salgsoppgaven for nærmere detaljer.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse (339 kvm) i henhold til reguleringsplan Nordveien, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv, datert 26.05.1983 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 339 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Nordveien 39 - fasadeendring

- Nordveien 49 A - støyskjerm

Nordveien som går langs tomtengrensen er fylkesvei.

Området ligger innenfor mulighet for marin leire, og terrengkriterier (høydeforskjeller og helning) tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det er ikke gjennomført radonmåling på denne boligen.

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 egenerklæring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,-

oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500, -. 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

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.04.2026

**Enderekkehus over 3
plan.**





Romslig stue.



Kjøkken.



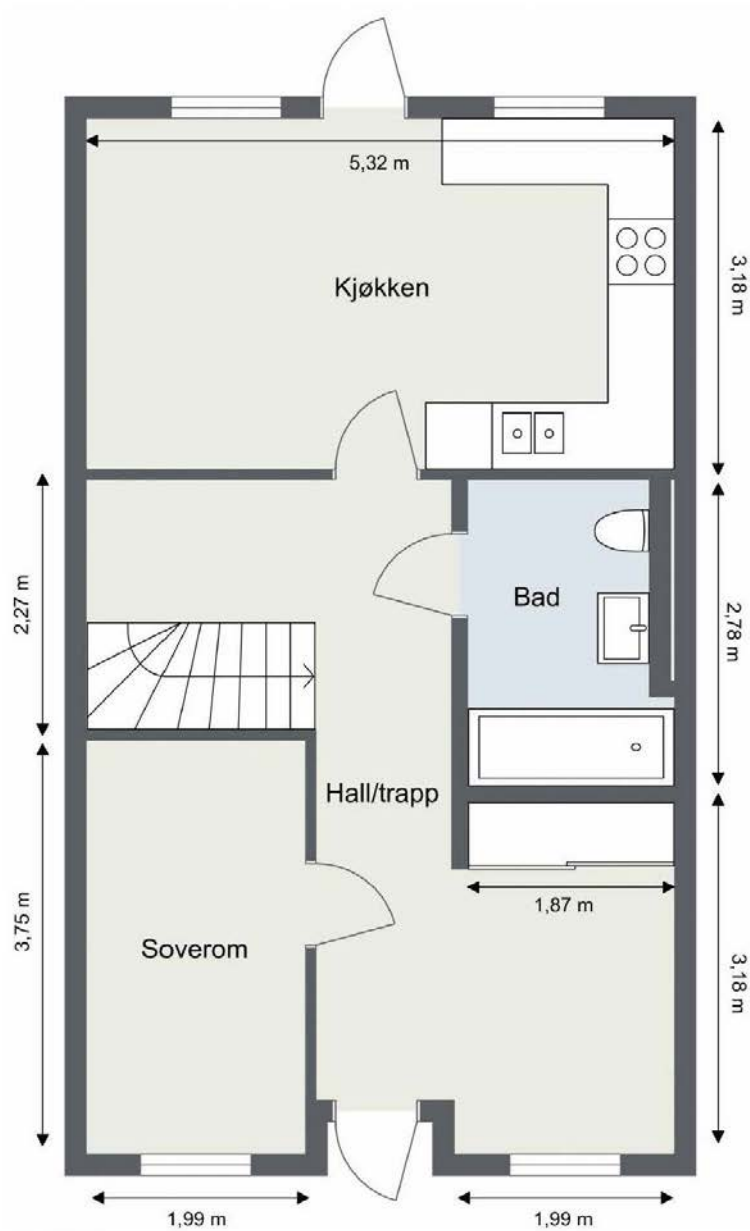
Bad.



Hovedsoverom.



Plantegninger.

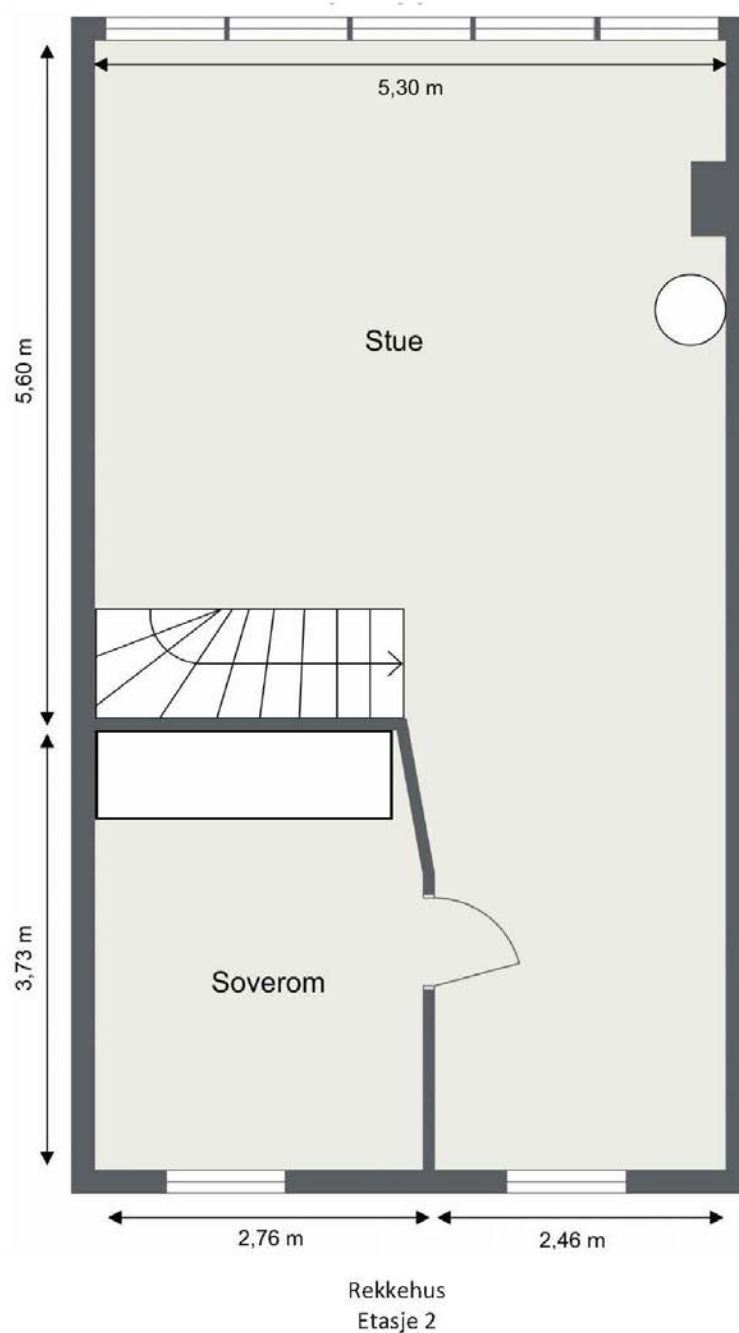


Rekkehus
Etasje 1

Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
www.btakst-eiendom.no

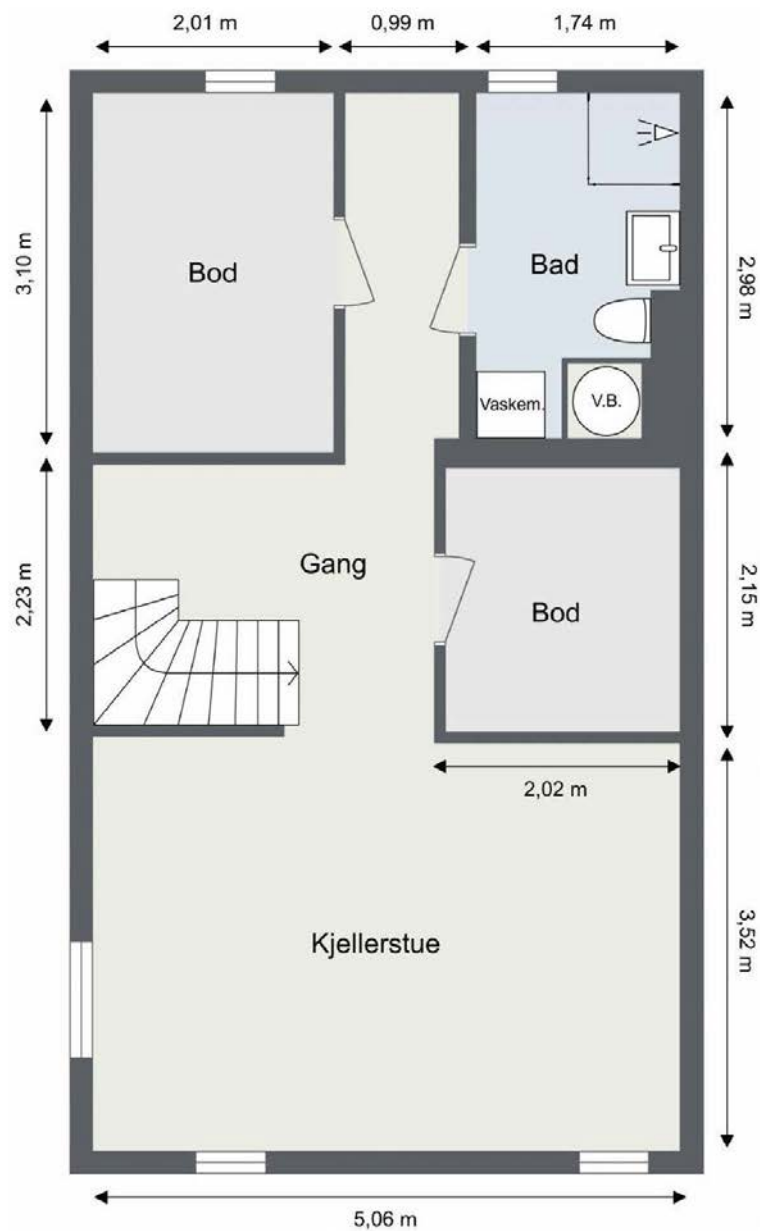
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Hagabråten 39 , 1359 EIKSMARKA

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Rekkehus
Kjeller

Hagabråten 39 , 1359 EIKSMARKA

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hagabråten 39 , 1359 EIKSMARKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 20, bnr. 678

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1015

Referansenummer: IN1395

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.

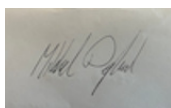
Bærum Takst og Eiendom AS

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
- løstørre 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

Enderekkehus over tre plan med fire hus i rekken. Oppført 1957, beliggende inntil Nordveien.

Boligen ligger sentralt til på attraktive Eiksmarka/Lijordet, rett ved Hagabråten, et stort friområde som er meget barnevennlig. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane.

OPPVARMING:

Oppvarming med sentralfyring, ved og elektrisitet.

- Felles sentralfyringsanlegg for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer.

- Vedovn i stue 2.etg.
- Varmekabler på bad.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 2,42m.

Etasje 1: 2,27m - 2,36m.

Kjeller: 2,07m - 2,18m.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålpanner fra ukjent år. Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt stående trepanel fra byggeår og noe fra ukjent år. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. På befaringdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

Vinduer med rammer/karm av treverk. To-lags glass med produksjonsår stemplet 2005 og 2007.

Vinduer i 2.etg. stue fra byggeår med synlig slitasje og ett punktert glass.

Vinduet i kjeller fra ukjent år / byggeår med 2-lags glass og åpninger med glassbyggersten, vinduene mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.

Balkongdører fra kjøkken med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 2005.

Terrasse i trevirke med adkomst fra port ved innkjørsel eller fra balkongdør på kjøkkenet.

Utvendige trapper av trevirke for inngangsparti og trapp ned til terrasse fra kjøkken.

Trapp fra kjøkken og ned til terrassen mangler rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn. Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Peisovn i stue 2.etg. med egen stålpipe ut over tak.

Lakkert tretrapp fra byggeår.

Trapp ned til kjeller med laminat i trinn. Lakkerte trinn for trapp opp til 2.etg.

Rekkverk av treverk. Rekkverkets åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav til åpninger i rekkverk. Trappen mangler håndløper.

Malte innderdører fra byggeår og noen fra nyere tid.

Det registreres merker, hakk og sår i overflatene som må forventes etter normal brukslitasje.

Små justeringer av dørene bør foretas på sikt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Baderom pusset opp i 2004 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, ingen luftespalte under dør. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Fall til gulv er vurdert som ikke tilfredsstillende, da gulvet er tilnærmet flatt med motfall ved dørterskelen.

Sluk av plast plassert under badekar. Sluket er lite tilgjengelig da det kun kan inspiseres fra luke under badekar. Oppbygning av membran og sluk er ukjent.

Det er etablert to stk inspeksjonsluker med ventiler til badekaret.

Det er etablert spalte mot gulv under badekar.

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen.

Det mangler spalte for tilluft til våtrommet.

Bad kjeller.

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er bygget inn. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk.

Det er etablert spalte for innebygget sistene samt innebygget bereder.

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen.

Det etablert spalte ved dørterskel for tilluft til våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra ukjent år.

Vann- og avløpsrør av plast fra ukjent år. Benkeplate av laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikten.

Beskrivelse av eiendommen

Stengeventiler i fordelerskap.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår og rør i rør fra 2020.

Avløpsrør i plast fra 2004, 2020 og noe eldre rør i støpejern fra byggeår.

Elektrisk styrte ventiler på våtrom og avtrekk på kjøkken.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2020 i følge eier, plassert på badetom i kjeller. Berederen er bygget inn i kasse, med tilgang via inspeksjonsluke. Berederen står i rom med sluk.

Felles sentralfyringsanlegg fra ukjent år for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer.

Sikringskap plassert i gang kjeller med automatssikringer.

Kursfortegnelse på post-it lapp. Det bør fremlegges ny

kursfortegnelse fra ett godkjent elektrofirmaet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering ved innkjørselside fra 2020 i følge eier. Drenering rundt øvrige deler av kjeller fra ukjent år.

Det registreres knotteplast mot grunnmur med klemlist ved innkjørselside, men kun knotteplast lenger nede ved terreng ved gavlsiden av boligen.

Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel ved entré og terrasse i hagen over plen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.

Terrasse mangler rekkverk for de delene av terrassen som er mer enn 0,50m over terreng.

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.

Det registreres eldre ventilasjonskanaler fra kjøkken til loft fra byggeåret som erfaringsmessig kan inneholde asbest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

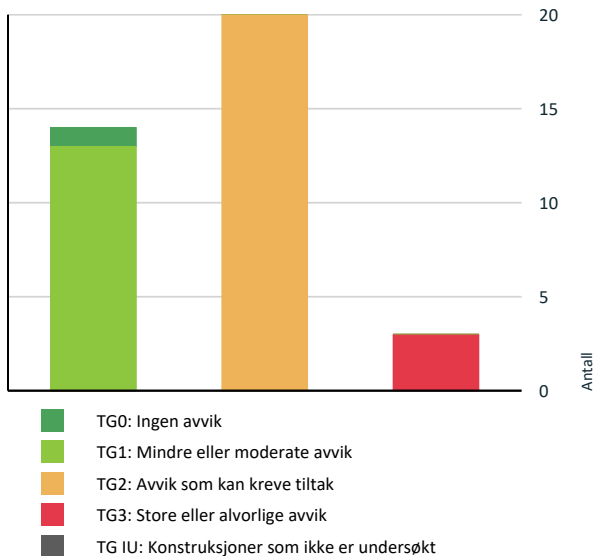
Rekkehus

- 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, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

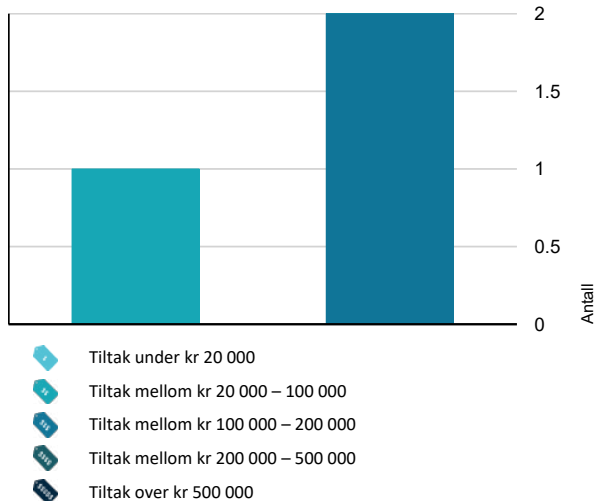
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dette er et rekkehus fra 1956 med normal slitasje og flere oppgraderinger de siste årene. Det er tre store avvik (TG3) som krever tiltak innen kort tid: tak/loft med råteskade, skjeve etasjeskiller og manglende fall på bad i 1. etasje. I tillegg er det flere TG2-punkter og viktige HMS-forhold (mangler rekkverk, radon, mulig asbest i gamle ventiler).

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med utstyr og inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet. 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 1956, 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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [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 1 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)









-  **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

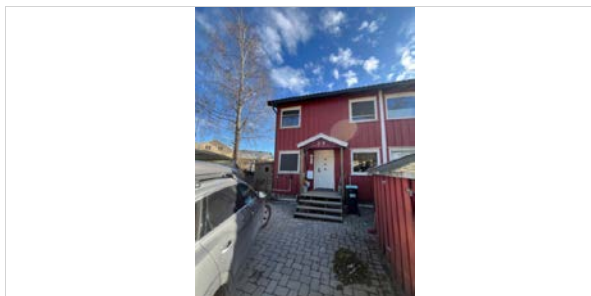
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  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.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger for noen bygningsdeler. 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.

Det forekommer listverk som ikke er ferdigstilt og overflater som bør oppgraderes på befaringsdagen.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Totalrenovering av bad i kjeller etasje i følge eier.
2004	Modernisering	Bygging av nytt bad i første etasje i følge eier.
2010	Modernisering	Bytting av blikkhatt over luftkanaler på tak. Siden dokumentasjonen er gått tapt, er årstallet usikkert i følge eier.
2021	Modernisering	Bytting av takrenner på begge sider av huset i følge eier.
2013	Modernisering	Byttet kledning på veggen ved inngangsdør i følge eier.
2006	Modernisering	Byttet vinduer og ytterdører utenom sørvendte vindu på stuen i følge eier.
2014	Modernisering	La beleggingsstein foran huset, og satte opp støttemur og carport i følge eier.
2022	Modernisering	Bygget ny trapp til inngangspartiet i følge eier.
2025	Modernisering	Bygget ny trapp ned til terrasse i følge eier.
2020	Modernisering	Det ble oppdaget feil i dreneringen foran huset i 2020. Ny drenering ble lagt i følge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålpanner fra ukjent år.

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.

Vurdering av avvik:

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

Tekking og undertak fra ukjent år, men alder og materiale tilsier at over halvparten av levetiden har passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt grunnet alder.

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.
Takrenner er skiftet i 2013 i følge eier.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt stående trepanel fra byggeår og ukjent år. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen for vegger mot terrasse. Det er observert nyere kledning (byttet i 2013 i følge eier) og tegn på lufting med musesperre for ytterveggen mot innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen ved gavl. Det registreres tegn på manglende vedlikehold for kledningen og avskallet puss for grunnmuren

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes ytterligere vedlikehold av kledning grunnet alder. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Kaldtloft med adkomst fra stige i 2.etg.

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

På befaringdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

På befaringdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedvarende fuktpåvirkning vil skade ytterligere konstruksjoner over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av tak / loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i undertak.



Tettet mot lufting til loft.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk. To-lags glass med produksjonsår stemplet 2005 og 2007.
Vinduer i 2.etg. stue fra byggeår med synlig slitasje og ett punktert glass.
Vinduet i kjeller fra ukjent år / byggeår med 2-lags glass og åpninger med glassbyggersten, vinduene 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 avvik på beslagløsning for vinduer i kjelleretasje. Ett vindu i 2.etg. er punktert. De samme vinduene er eldre og værslitte, med tegn på at de er klare for utskifting innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

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

Ved manglende vedlikehold vil det påvirke konstruksjonen over tid.
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer og utskiftninger av flere vinduer på sikt.



Manglende tetting kjellervindu.



Slitt eldre vindu 2.etg.



Manglende beslag.



Manglende beslag.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.
Balkongdører fra kjøkken med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 2005.

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 befaringsstidspunktet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres manglende beslag for ytterdøren.

Balkongdøren har beslag fra byggeår som heller inn mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Vedvarende slitasje og manglende utbedringer kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

Det anbefales at en fagperson utbedrer beslagløsninger der dette er nødvendig.



Fall inn mot vegg for beslag balkongdør.



Manglende beslag for ytterdør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra port ved innkjørsel eller fra balkongdør på kjøkkenet.

Terrassen mangler rekkverk for de delene som ligger mer enn 0,5m over terrenget.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av trevirke for inngangsparti og trapp ned til terrasse fra kjøkken.

Trapp fra kjøkken og ned til terrassen mangler rekkverk.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat / laminatfliser, furgulv, parkett.

Vegger: Malte plater og malt panel.

Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres støvkondens/heksesot på overflater, samt tydelig oppsprekking i plater og skjøter.

Det er behov for å ferdigstille listverk / overflater rundt vinduer og mot himling i noen rom.

For gulvene registreres det knirk på diverse steder i boligen, som erfaringsmessig er vanlig for eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

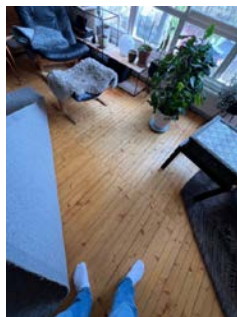
Overflatene bør utbedres grunnet alder, slitasje og observasjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å påregne kostnader for oppussing av overflater generelt i boligen på sikt.



Tilstandsrapport



TG 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:

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

Ved måling med laser på gulvoverflater registreres det avvik på opp til 30mm høydeforskjell på 2m lengde. Totalt avvik på 55mm målt i alle etasjene. Visuell besiktigelse registreres det tegn på skjevheter i boligens etasjeskille og gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser. Estimater er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue 2.etg. med egen stålpipe ut over tak.

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



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 direkte overflatesøk på mur ved trapp 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 og oppbygning av konstruksjonen. Ved målinger direkte på mur/yttervegg ved trapp registreres det forhøyede verdier ved overflatesøk.

Det registreres tilfuftsventiler i yttervegg.

Konstruksjonen i kjellerstue er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved boret hull registreres det dampspærre i konstruksjonen som i dag er å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad vurderes da det registreres forhøyede verdier ved overflatesøk direkte på mur, samt at innforet vegg i kjellerstue er bygget opp med dampspærre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det anbefales å holde veggene i rom under terreng under observasjon. Vegg med dampsperre i konstruksjonen kan stenge fukt inne over tid, uten at dette oppdages. Det er verdt å merke at det på befaringstidspunktet ikke ble avdekket forhøyede verdier ved overflatesøk annet enn ett punkt på murveggen ved trapp. Det ble heller ikke avdekket fukt ved måling i boret hull.



TO 1 Innvendige trapper

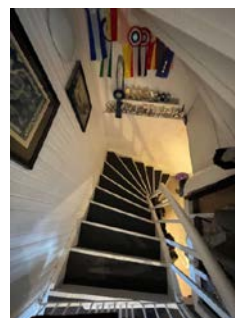
Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår.
Trapp ned til kjeller med laminat i trinn. Lakkerte trinn for trapp opp til 2.etg.
Rekkverk av treverk. Rekkverkets åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav til åpninger i rekkverk. Trappen mangler håndløper.

Trappens utforming (opptrinn, inntrinn og rekkverk) tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i TEK17. Dette er vanlig og akseptabelt for trapper av denne alderen.



trapp til 2.etg.



trapp til kjeller.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innderdører fra byggeår og noen fra nyere tid.
Det registreres merker, hakk og sår i overflatene som må forventes etter normal bruksslitasje.
Små justeringer av dørene bør foretas på sikt.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

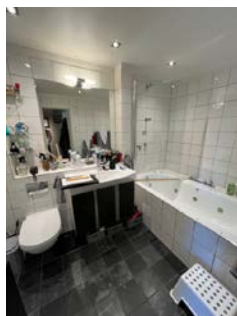
Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2004 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, ingen luftespalte under dør. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekker i noen fuger, samt sprekket i flis ved blandedatteri til badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekket i fuger og flis kan være et tegn på bevegelser i konstruksjonene etter at badet ble ferdig pusset opp.

Det anbefales å utbedre de skadede områdene, eventuelt holde sprekkdannelsene under observasjon da videre skadeutvikling kan føre til økte vedlikeholdskostnader.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Fall til gulv er vurdert som ikke tilfredsstillende, da gulvet er tilnærmet flatt med motfall ved dørterskelen.

Det er ikke registrert hulrom under gulvflisene eller øvrige skader på overflatene.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert -5mm fall fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Motfall fra sluk til terskel.

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.

Vedvarende avvik kan føre til at vann skader andre bygningsdeler utenfor våtrommet.

Forholdet innebærer mulige utskiftninger på sluk.

Det anbefales å vurdere utbedring av fall med en fagperson.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast plassert under badekar. Sluket er lite tilgjengelig da det kun kan inspiseres fra luke under badekar. Oppbygning av membran og sluk er ukjent.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 1 > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett.

Det er etablert to stk inspeksjonsluker med ventiler til badekaret. Det er etablert spalte mot gulv under badekar.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert spalte for innebygget sistene, og sisternen er ikke dokumentert.

Det registreres svelling og slitasje utover normal bruksslitasje på innredning, samt rustflekker fra dyser i badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Skade på innredning kan være et tegn på manglende luftutskifting i rommet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer grunnet alder og slitasje.



ETASJE 1 > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen. Det mangler spalte for tilluft til våtrommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilfredsstillende løsning for tilluft inn til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lage en tilluftsløsning til rommet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.



ETASJE 1 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

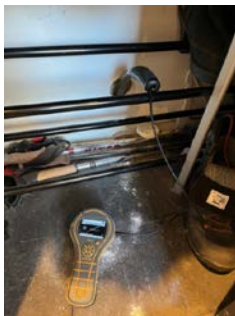
Tilstandsrapport

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.



Fuksøk i våtsonen.



Fuktmåling i vegg mot våtsonen.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er bygget inn. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom på overflatene eller skader av betydning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det ble målt fall for baderomsgulvet og vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det er målt 25mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskelen til topp slukrist i dusj. Høydeforskjell for selve gulvmembranen kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk. Membranen er ikke dokumentert. Selv om badet er pusset opp i 2020, foreligger ingen dokumentasjon på membran, rørleggerarbeid eller uavhengig kontroll. Dette øker risikoen for skjulte skader.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Membran kan ha skjulte feil, mangler eller ukjent materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet innebærer at det kan oppstå strukturelle skader over tid. Innhent dokumentasjon på våtrommet som bilder av membran/rør, samsvarserklæring for rørlegger, produktblader, og vedlikeholdsinstrukser.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er bygget inn.

Det er etablert spalte for innebygget sisterner samt innebygget bereder.



Spalte wc



Spalte innebygget bereder

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen. Det etablert spalte ved dørterskel for tilluft til våtrommet.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen. Ved manglende hulltaking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved manglende hulltaking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra ukjent år.
Vann- og avløpsrør av plast fra ukjent år. Benkeplate av laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk i gulvene på kjøkkenet, samt sprekker i vegger og tak.

Innredning fremstår noe slitt for benkeplater, silikoner og skapfronter med slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold vil føre til økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Knirk i gulv krever ytterligere undersøkelser da årsaken er ukjent. Forholdet innebærer mulige utbedringer på sikt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut far ukjent år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikten.
Stengeventiler i fordelerskap.
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår og rør i rør fra 2020.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

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 utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2004, 2020 og noe eldre rør i støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

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 grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte ventiler på våtrom og avtrekk på kjøkken.
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2020 i følge eier, plassert på baderom i kjeller. Berederen er bygget inn i kasse, med tilgang via inspeksjonsluke. Berederen står i rom med sluk.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merk:

El-tilkobling for berederen er ikke kontrollert da denne ikke var tilgjengelig.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Felles sentralfyringsanlegg fra ukjent år for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer. Det er kun innvendige bygningsdeler for denne enheten som er kontrollert, felles sentralfyring er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad vurderes da radiatorer og tilførende rør har passert over halvparten av forventet 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.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 gang kjeller med automatssikringer.
Kursfortegnelse på post-it lapp. Det bør fremlegges ny kursfortegnelse fra ett godkjent elektrofirmaet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent. Ingen informasjon foreligger.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

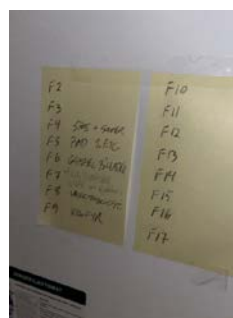
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en utvidet elkontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider etter 1999, samt at det ikke foreligger dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet innenfor de siste 5 år.

Generell kommentar

Kursfortegnelse bør oppdateres og utarbeides av godkjent elektrofirma.



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 NGU. Mulighet for marin leire.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ved innkjørselside fra 2020 i følge eier. Drenering rundt øvrige deler av kjeller fra ukjent år. Det registreres knotteplast mot grunnmur med klemlist ved innkjørselside, men kun knotteplast lenger nede ved terreng ved gavlsiden av boligen. Deler av grunnmur er naturlig skjult av terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knotteplast nede ved terreng mot grunnmur uten klemlist.

Nedløpsrør sender vann vekk fra bygget med dagens løsning, men burde vært lagt i egne dreneringsmagasin. Avslutning til nedløpsrør ved terrasse er ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om alder på resten av drenering til boligen, samt at klemlist monteres mot knotteplast av en fagperson.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av drenering.



Knotteplast uten klemlist.



Avslutning av nyere knotteplast mot innkjørsel.

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:

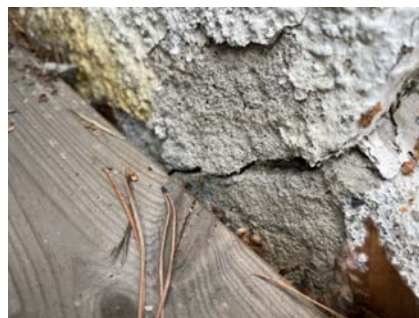
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekke i grunnmur ved ventil til badet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av grunnmur.

Det anbefales at sprekke i muren holdes under observasjon, samt at det vurderes utbedring av en fagperson.



Sprekk i grunnmur.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel 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.

Terrengforhold bør justeres for å lede overflatevann bort fra grunnmur. 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

Tilstandsrapport

- 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.

Terrasse mangler rekkverk for de delene av terrassen som er mer enn 0,50m over terreng.

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.

Det registreres eldre ventilasjonskanaler fra kjøkken til loft fra byggeåret som erfaringsmessig kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 NGU. Mulighet for marin leire.



Over 0,5m ned til terreng.



Over 0,5m ned til terreng.

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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	50			50	
Etasje 1	49			49	85
Kjeller	46			46	
SUM	145				85
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue, soverom		
Etasje 1	Hall m/trapp, soverom, bad, kjøkken		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod, bod 2, bad		

Kommentar

Det følger en utebod som to forskjellige rom som er medregnet som BRA-e under eget punkt lenger ned i rapporten. 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 rømming, 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.

Carport, utebod, terrasse og pergola er det ikke fremlagt søknad for. Dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende endringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, bod 2	

Kommentar

Innvendig areal er oppmålt på stedet og lagt til i beregningen som BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Randi Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	678		0	339.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagabråten 39

Hjemmelshaver

Ellingsen Randi, Farstad Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og veletablert boligområde sentralt på Jar/Eiksmarka.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet med plen, terrasse og stenbelagt innkjøring.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

2 stk uteboder i samme bygg.
Pultak av trekonstruksjoner teknet med papp.
Bindingsverksvegger kledd med stående kledning.
2stk boddører og ett enkelt vindu.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	

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

Trond Farstad
Randi Ellingsen

Boligen

Hagabråten 39
1359 Eiksmarka

3201-20/678/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020

Firmanavn: Martinsen & Brodahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i kjeller etasje.
Forsikringssak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Selskapet er opphørt

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av nytt bad i første etasje.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Begge bad ble bygget fra grunnen av.

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?

♦ **Ja**

Vanninntrenging ved blikk på tak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent (dokumentasjon er gått tapt)

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av blikkhatt over luftkanaler på tak. Siden dokumentasjonen er gått tapt, er årstallet usikkert.

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?:** 2021

Firmanavn: Bærum Blikk og Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av takrenner på begge sider av huset

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Ukjent, ble organisert av tidligere nabo på vegne av hele rekka.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på veggen ved inngangsdør.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og ytterdører utenom sørvendte vindu på stuen.

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**

Sørvindu på stuen er punktert

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**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ukjent, dokumentasjon er gått tapt.

Beskrivelse av arbeidet: La beleggningsstein foran huset, og satte opp støttemur og carport.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny trapp til inngangspartiet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: bygget ny trapp ned til terrasse.

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

♦ **Ja**

Huset er skeivt.

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?

♦ Ja

Det ble oppdaget feil i dreneringen foran huset i 2020. Ny drenering ble lagt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: TT-teknikk (tror jeg)

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ble lagt foran huset.

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

♦ Ja

2016: Stormregn i Bærum og Asker, det kommunale avløpssystemet klarte ikke holde vannmassene unna. Samtlige boliger i rekkehuset fikk kjelleren full av vann. Hele kjeller ble gjenoppbygd (forsikringssak)

2019: Vann i kjelleren pga. styrtregn og vanninntrenging (kommunalt avløp var tett). Hele kjeller ble gjenoppbygd (forsikringssak).

2020: oppdaget mugg i kjellervegg mot parkeringsplass.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Fikset dreneringen som var årsaken til muggsopp på veggen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Coors

Beskrivelse av arbeidet: Gjennoppbygging etter vanninntrenging. Bygde opp igjen hele kjelleren inkl. badet.

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

Se tidligere oppføring om drenering. Feil på dreneringen foran huset, gjorde at det var fukt på kjeller

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk la ny drenering. Innvendig tørket vegg opp.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Eier bygde opp igjen kjellerstue etter fukten var borte.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2019

Firmanavn: Henriksen Peisforum Asker AS

Beskrivelse av arbeidet: Installerte vedovn på stua.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2024
Firmanavn: Elfi elektro og fiber AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap.
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: Elektikeren Oslo AS
Beskrivelse av arbeidet: Monterte elbillader.
-

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: DIn byggpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble anlagt ny terrasse på 102 km.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pergola og utebod på terrassen.

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

♦ **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. kilowattime (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

Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281666

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

17225146

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

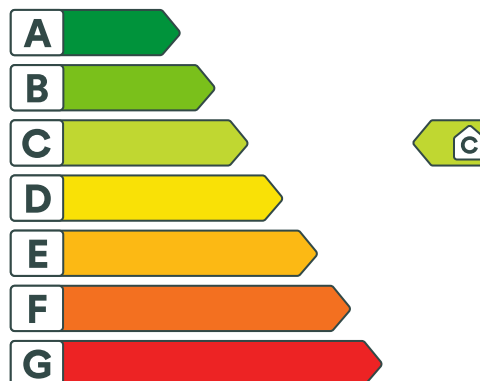
678

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

1957

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig 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

170,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

169,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 520 kWh



Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA



Detaljering

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



Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: 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 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 25: 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.



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

Hagabråten 39 - Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordveien Linje 230	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	8 min 0.6 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.6 km

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	4 min 0.2 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunderv... 197 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

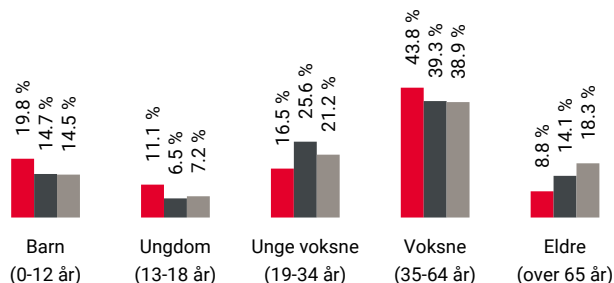
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
General Fleichers vei/Hag...	1 025	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lijordet barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.5 km
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	6 min 0.5 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Lijordet PostNord	2 min 0.2 km
Joker Eiksmarka Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 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 naboen 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. Trikk



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



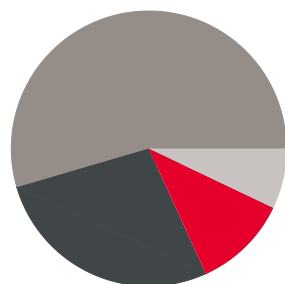
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Østerås skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min	0.2 km
	Eikeli videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	0.3 km
	Galla Trening	2 min	
	Østerås Treningssenter	15 min	

Boligmasse



- 11% enebolig
- 27% rekkehus
- 54% blokk
- 7% annet

«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

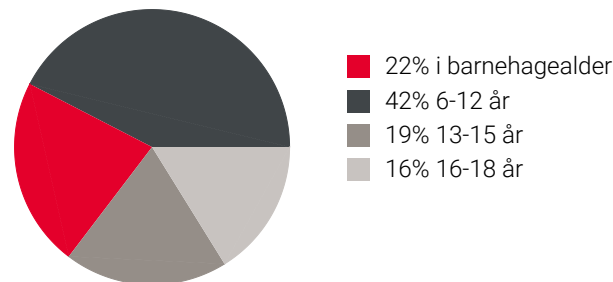
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Østerås Senter	15 min
	Vitusapotek Østerås	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

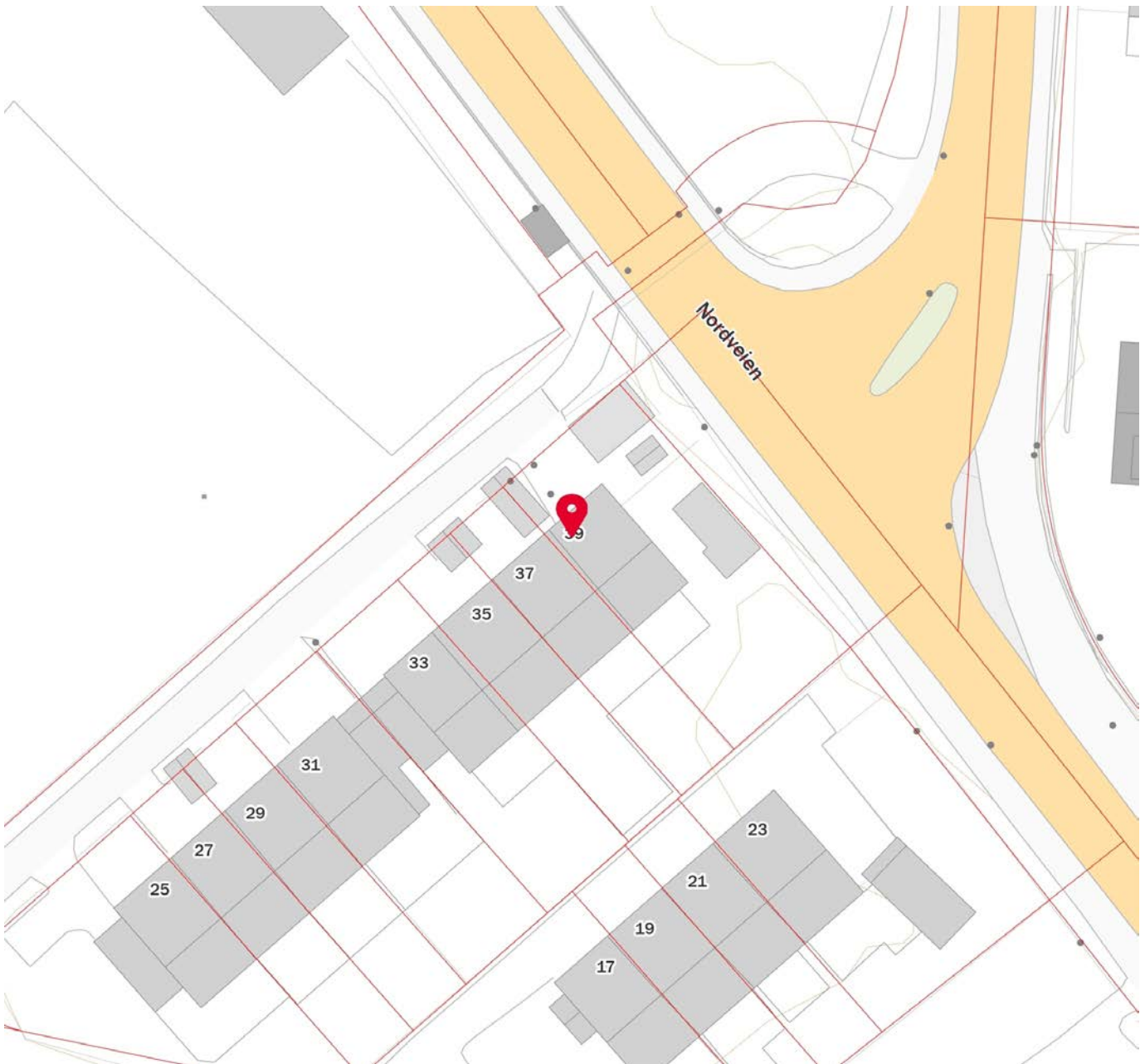
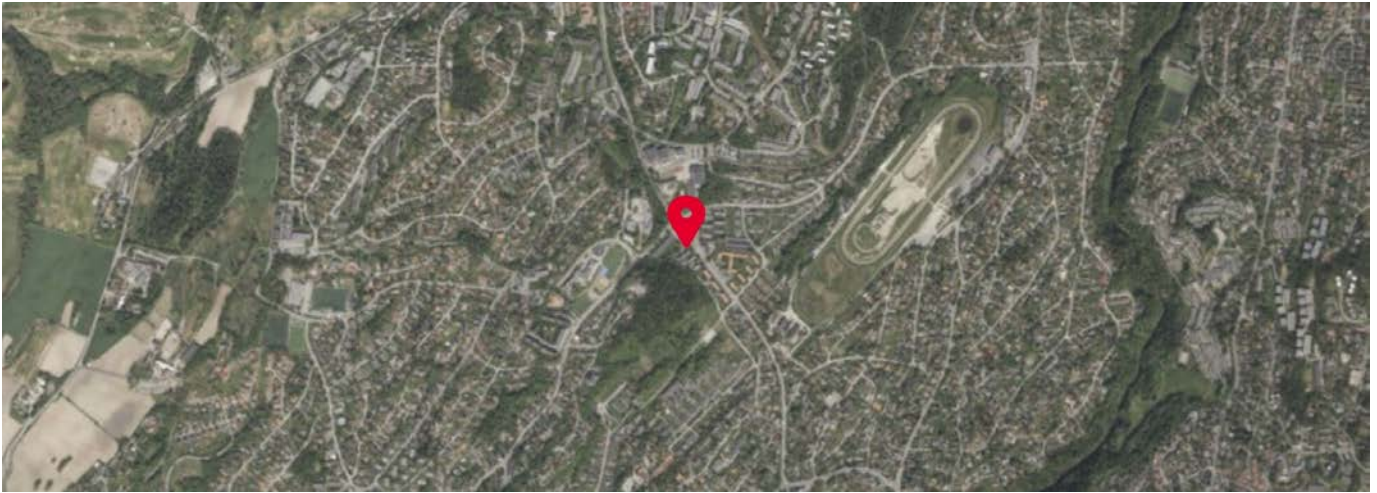
- General Fleischers vei/Hagabråten
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

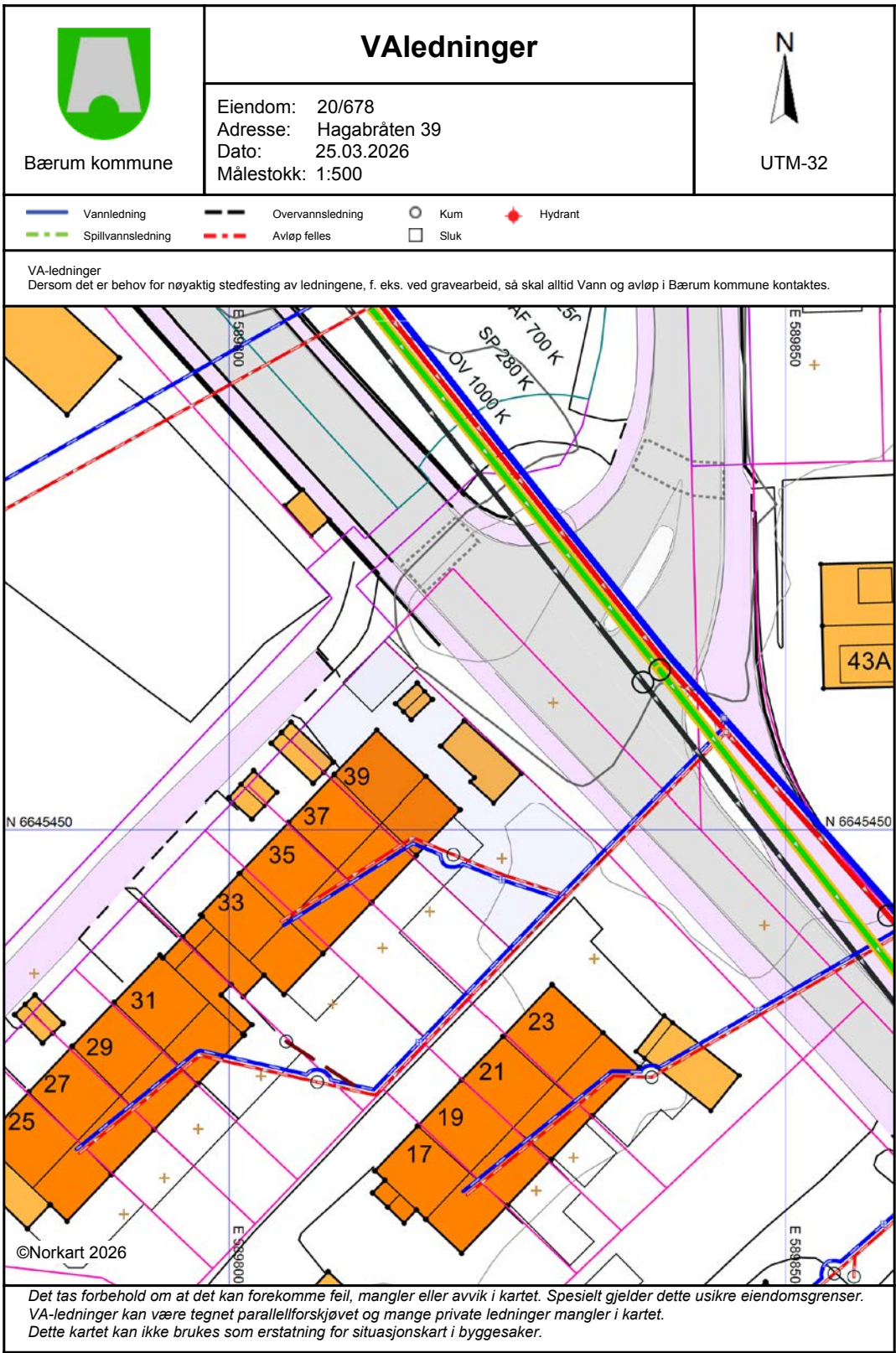
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

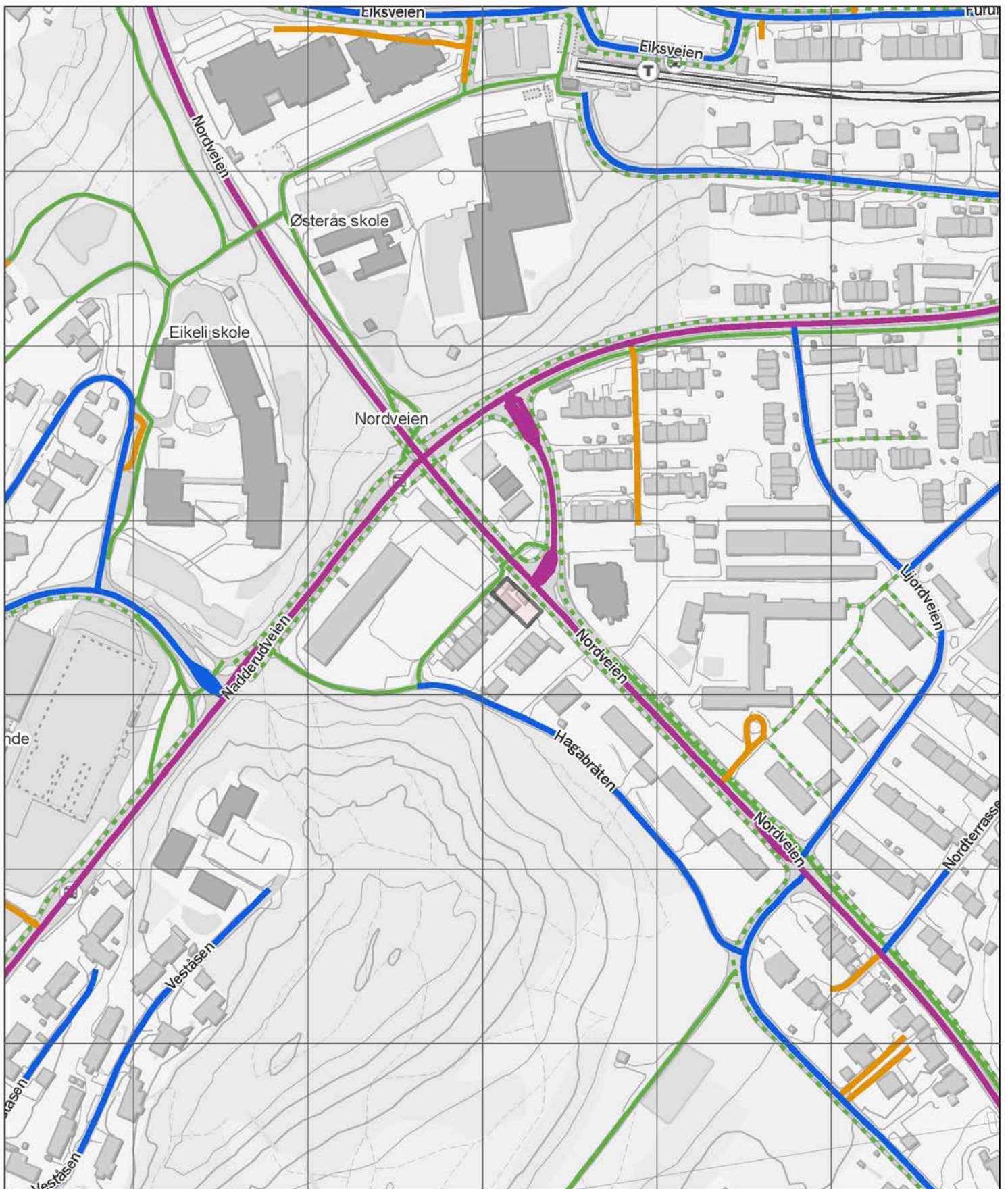


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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







Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	678	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagabråten 39, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 875,24 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 171,38 kr
Sum	14 430,90 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	142 m2	39.80	1/1	0 %	5 651,81 kr	941,96 kr
Avløp etter areal	15%	142 m2	45.26	1/1	0 %	6 427,49 kr	1 071,25 kr
					Sum	17 463,49 kr	2 910,59 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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: Hagabråten 39
1359 EIKSMARKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt**Telefon:** 976 09 113
E-post: kristoffer.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