



Velkommen til

Haugbakken 13
1346 Gjettum

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugbakken 13
1346 Gjettum

Innholdsrik familiebolig med behov for oppussing, nydelig utsikt | Barnevennlig| Stor terrasse

Velkommen til Haugbakken 13!
Et innholdsrikt hus med en familievennlig planløsning og tilbaketrukket beliggenhet på Evje.
Boligen ligger i et veletablert og rolig nabolag, med kort gangavstand til Evje skole og turområder ved Kolsåstoppen.
Hovedetasjen har stue med peis og utgang til en veranda.
Underetasjen inneholder en ekstra stue med vedovn og utgang til hagen, tre soverom og flere boder. Eiendommen har moderniseringsbehov, men utgjør et godt utgangspunkt for å skape et flott familiehjem.
Høydepunkter:
Hus over tre plan
Veranda med trapp ned til tomten
To stuer med peis og vedovn
Carport og to uteboder
Kort vei til skoler og kollektivtransport
Flotte turmuligheter i nærområdet
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 900 000
Omkostninger*	kr	247 860
Totalpris inkl. omk.	kr	10 147 860
BRA/BRA-I		217/208 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 450.90 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1979
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Iver Graff

900 38 731
iver.graff@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 900 000**
Omkostninger*	kr	**247 860**
Totalpris inkl. omk.	kr	**10 147 860**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 247 860
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 248 950

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Kjøper må påregne kostnader til brøyting av privat vei. Kostnader til brøyting avhenger av blant annet snømengde og antall brøytinger.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 23 775 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 23 775,- i 2025.

Registerbetegnelse
Gnr. 84, bnr. 200 i Bærum kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 84, bnr. 51 i Bærum kommune. (Ideell andel 1/5.)

Areal
Enebolig i kjede:

BRA-i: 208 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 217 m2

1. etasje
BRA-i: 67 m2.
BRA-e: 9 m2.
TBA: 21 m2.

2. etasje
BRA-i: 32 m2.

-1. etasje
BRA-i: 109 m2.

Ikke målbare arealer

Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 35 m².

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har asfaltert innkjørsel/parkering og carport.

Tomt
Tomteareal er 450.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 450,90 m².

Eiendommen eier også en ideell andel 1/5 i et tomteareal i et realsameie .

Byggeår
Ca. 1979

Innhold
Enebolig i kjede over tre etasjeplan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, bad, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Carport og to uteboder.
Loft BRA-i: Trapperom, innredet rom og bod.

Underetasje BRA-i: Bad, vaskerom, gang, stue, tre soverom, omkledningsrom, kjølerom og to boder.

Veranda på ca. 21 m² med adkomst fra stuen. Det er også en trapp fra verandaen ned til tomten.

Standard
Enebolig i kjede fra 1979, oppført i bindingsverkskonstruksjon over tre etasjeplan: underetasje, 1. etasje og loft. Boligen har oppgraderings behov, og kjøper oppfordres til å lese rapporten i sin helhet

1. etasje:

Stuen er boligens største rom i 1. etasje, med peis pusset og malt med innsats og glassdør, montert ca. 2013-2015. Gulvet er flislagt foran ildstedet. Fra stuen er det utgang til verandaen på ca. 21 m², som har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Verandaen har et vedlikeholdsbehov. Kjøkkenet har innredning fra 90-tallet med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er fliser på veggen over benkeskapene, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator for avtrekk. Komfyrvakt er montert, ny i 2025. Vegger med tapet. Himlingshøyde på kjøkken, stue og entré er ca. 2,39-2,40 m.

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og sparklet og malte plater i himling. Det er servant, gulvstående klosett og dusj på gulv, samt baderomsinnredning bestående av benkeskap og speil over servant. Det er vindu i våtsonen. Badet har et oppgraderingsbehov.

Underetasje:

Gangen i underetasjen har pusset og malt elementpipe fra byggeår med feieluke, samt sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikringer. Nye jordfeilautomater ble montert i 2025. Himlingshøyden varierer mellom ca. 2,25-2,26 m og ca. 2,38-2,39 m i ulike deler av gangen. En lettvegg skiller stuen fra gangen.

Stuen i underetasjen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2020 og en vedovn på ildfast plate. Ildstedet har en parafinbrenner som er koblet ut. Det er benkeskap og hyller på vegg. Himlingshøyde ca. 2,38-2,39 m.

De tre soverommene i underetasjen har alle garderobeskap. To soverom har himlingshøyde ca. 2,25-2,26 m, mens ett soverom har ca. 2,38-2,39 m.

Badet i underetasjen har fliser på gulv og plastsluk. Vegger er flislagt, med unntak av deler av vegger under/bak servant hvor det er tapet. Sparklet og malte plater i himling. Innredning bestående av to servanter, gulvstående klosett, dusj på gulv og badekar, benkeskap, veggskap og speil over servant. Badet har et oppgraderingsbehov. Tiltak i yttervegger og konstruksjoner mot terreng bør koordineres med rehabilitering av våtrommet.

Vaskerommet har fliser på gulv og plastsluk, tapet på vegger og sparklet og malte plater i himling. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin, samt innredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap. Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2024, er montert her med fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Hovedstoppekran er montert i vaskerommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov, og tiltak i yttervegger mot terreng bør koordineres med rehabilitering.

Omkledningsrommet har fliser på gulv. Kjølerommet har vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og himling, hyller på vegg og montert kjøleaggregat. De to bodene i underetasjen har vinylbelegg på gulv; én bod har malt betong på vegger og skap.

Loft:

Loftet nås via vinkeltrapp fra 1. etasje. Trapperommet har parkett på gulv og garderobeskap. Det innredede rommet på loftet har laminat på gulv. Boden på loftet har finerplater på gulv og tapet på vegger. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Helhetsvurdering - Bad, Underetasje | Badet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert slitasje med avskallinger og skadde fliser, riss- og sprekkdannelser, misfarging og manglende fuger, samt krakelering i servant. Det er registrert hulromslyd under flere fliser. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Det er også forhøyning/skinne ved dusj, som hindrer avrenning til sluk for overflatevann på gulvet. Ved dørterskel er høydeforskjellen til sluk målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt nivå. Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt på gulv og vegger. Badet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Badet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommet.

- Helhetsvurdering - Vaskerom, Underetasje | Vaskerommet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert hulromslyd under flere fliser. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Ved dørterskel er høydeforskjellen til sluk målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt nivå. Det er ikke etablert vanntett sjikt på vegger, og det kan ikke verifiseres om det er etablert på gulvet. Vaskerommet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Vaskerommet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av vaskerommet.

- Helhetsvurdering - Bad, 1. etasje | Badet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert ujevnheter/krølling i vinylbelegget. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt på vegger. Det er vindu i våtsonen, som bryter eventuelt vanntett sjikt. Badet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid.

- Rom under terreng | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå er foret ut med organiske materialer, noe som er å anse som en risikokonstruksjon. Det er utført hulltaking i rom under terreng hvor det ble målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen, over kritisk nivå. Fuktforholdet medfører risiko for fuktskader og kan påvirke inneklima i underetasjen. Det er økt sannsynlighet for at det kan foreligge skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.

- Yttervegger - Grunnmur | Grunnmur er oppført med multielementer fra byggeår. Denne

konstruksjonstypen er å anse som en risikokonstruksjon, erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk da elementene har trekonstruksjoner i nedre del mot terreng. Ved hulltaking ble det målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen, over kritisk nivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Drenering | Boligen er fra 1979 og dreneringen er fra byggeår. Dreneringens funksjon og levetid anses som usikker grunnet alder. Ved hulltaking i rom under terreng ble det målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen, over kritisk nivå. Det er stedvis registrert indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggoverflater i underetasjen.

- Gulv på grunn | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og alle soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10-20 mm i gang og hovedsoverom, og 5-10 mm i stue og øvrige soverom. Gulv på grunn er fra byggeår og er sannsynligvis utført uten fuktsperre eller med begrenset fuktsikring. Det er stedvis registrert indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator på gulvoverflater i underetasjen.

- Etasjeskiller | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i 1. etasje og på loft. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10-15 mm i stue, kjøkken og innredet rom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i entré og trapperom.

- Yttervegger - Kledning | Det er generelt noe slitasje og sprekkdannelser på panelet, noe råteskader på enkelte hjørnekasser, samt enkelte panelbord med noe vridninger. Panel på vegger på verandasiden har store vridninger og vesentlig værslitasje. Kledningen er enkelte steder avsluttet for nær terreng. Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen. Kledningen er fra byggeår og vurderes å være i siste del av forventet levetid.

- Takkonstruksjon | Skråhimlinger er innvendig kledd, og kne- og krypeloft er i hovedsak ikke tilgjengelige for inspeksjon. Takkonstruksjonen fremstår utført som en uluftet løsning. Det er registrert utettheter i dampsperre mot knevegg. Tekkingen er fra byggeår/av eldre dato og vurderes å være i siste del av forventet levetid. Det er observert begroing på taket. Det var tidligere en lekkasje fra tak ved boder som rant ned til underliggende soverom; dette ble utbedret for ca. 20 år siden, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved stikkprøver i dette området under befaringen.

- Utvendig beslag | Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør. Beslag, takrenner og nedløp har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Vinduer og ytterdører har vannbrett og beslag som i liten grad er trukket ut fra vegglivet.

- Ytterdører | Ytterdøren er av eldre dato. Alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Vinduer | Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Enkelte håndtak er noe harde å åpne/lukke og trenger justering/vedlikehold. Vinduer er av eldre dato med noe avflasset maling, noe sprekkdannelser og stedvis mindre råteskader/påbegynnende råte.

- Innvendige dører | Enkelte dører tar i karmen og bør justeres. Enkelte løse dørlister, samt noe antydninger til fuktskader/svelling i enkelte dører.

- Balkonger, terrasser ol. | Alder, normal bruksslitasje, samt sprekkdannelser og værslitasje på terrassebord.

- Trapper | Alder og normal bruksslitasje.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder | Det mangler ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Alder og nevnte forhold. Eldre piper har på sikt behov for rehabilitering.

- Ildsteder - Underetasje | Alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | Ledningsnettet for vann er i kobber av eldre dato. Avløpsrør er i plast av eldre dato. Røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Eldre røropplegg har økt risiko for utettheter og vannlekkasjer. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato.

- Ventilasjon | Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset i våtrom. Det er ingen tilluft/ventilasjon i stue og boder i underetasje. Det mangler luftespalte under dør til bad i 1. etasje.

- Kjøkkeninnredning | Alder og normal bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv | Alder og normal slitasje, noe sprekkdannelser, noe fuktskader/svelling enkelte steder og stedvis vesentlig knirk ved normal gange.

- Overflater på innvendige vegger | Tapet i kjøkken har flere steder løsnet fra veggen. Det er skjært ut to luker i knevegger i bod i loft. Overflater bærer preg av alder og slitasje, og har stedvis større ujevnheter samt enkelte sprekkdannelser.

- Overflater på innvendig himling | Overflater bærer preg av alder og slitasje, og har stedvis større ujevnheter samt enkelte sprekkdannelser.

- Fast inventar | Alder og normal bruksslitasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Radon | Det er ikke utført radonmåling.

- Hulltaking bad - Bad, Underetasje | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot vaskerom og yttervegger, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i konstruksjonen.

- Hulltaking bad - Vaskerom, Underetasje | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot badet, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i konstruksjonen.

- Hulltaking bad - Bad, 1. etasje | Dusj i dette badet er ikke i bruk. At det ikke er påvist fukt ved hulltaking betyr derfor ikke nødvendigvis at badet er tett. Badets tetthet er ikke verifisert under normal bruk.

Innbo og løsøre
Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Med en tilbaketrukket beliggenhet i Haugbakken bor du i et veletablert og rolig nabolag på Evje. Herfra er det kort gangavstand til Evje skole, som ligger kun et par minutter unna. Flere barnehager, som Espira Nøtteskogen og Helgerud Menighets barnehage, er også innenfor en kort spasertur.

Området er godt tilknyttet kollektivtransport. Nærmeste busstopp er Sykehusveien, med hyppige avganger som gjør reisen enkel. Gjettum T-banestasjon og Sandvika stasjon gir

ytterligere forbindelser, med tog mot Oslo og T-bane inn til sentrum. For den som pendler med bil, er det effektiv tilgang til E16.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres til fots ved den lokale butikken på Gjettum. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og kulturopplevelser er det kort vei til Sandvika sentrum. Her finner du blant annet Sandvika Storsenter og Bærum Kulturhus, som byr på et rikt program med konserter og forestillinger.

For friluftsliv og rekreasjon ligger alt til rette. Kolsåstoppen, et kjent og kjært turmål i Bærum, er lett tilgjengelig og byr på flotte turstier og utsiktspunkter. Området rundt Kolsås–Dælivann landskapsvernområde gir rike muligheter for både turer og skiturer, og Bærumsmarka er heller ikke langt unna. I tillegg finnes det flere idrettsanlegg i nærheten, inkludert aktivitetshallen ved Evje skole.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig i kjede over tre etasjeplan, opprinnelig oppført i 1979, med grunnmur i multielementer og yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er kledd med stående malt trepanel og liggende panel mellom enkelte vindusfelter, uten etablert luftespalte bak kledningen, og yttervegg mot carport er i pusset og malt betong. Etasjeskiller er i betongelementer mellom deler av underetasje og 1. etasje, og i trebjelkelag for øvrig. Bygningen har et saltak i trekonstruksjon tekket med takstein fra byggeår, og et tilnærmet flatt yttertak i betongelementer over carport og uteboder tekket med sveisemembran. Vinduer har tolags isolerglass fra 1979. Ytterdører består av en tofløyet terrassedør med tolags isolerglass i underetasjen fra 2011, en terrassedør med tolags isolerglass i 1. etasje fra 2014, og en isolert ytterdør av eldre dato.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Boliger i rekke datert 22.01.1980. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg en endringssak for påbygg (arkivsak 2001/2416). Byggeår for påbygget er ikke kjent, men det foreligger rammetillatelse datert 20.06.2002. Ifølge kommunens oversikt er det utstedt ferdigattest i saken, men selve dokumentet er ikke vedlagt i det mottatte arkivmaterialet.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Fastmonterte panelovner i diverse rom. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i underetasjen (produsert i 2020). I 1. etasje er det montert en pusset og malt peis med glassdør i stue (oppført ca. 2013-2015). Underetasjen har en vedovn montert i stue; denne har en parafinbrenner som er koblet ut. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 10.05.2019.

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik ved anlegget:
1. Slukkeutstyret er defekt
Skumapparat på vaskerom står på rødt

2. Røykvarslerene dekker ikke alle områder.
Mangler varsler i 1.etg kjøkken/stue sone.

Det foreligger påbud om utbedringer. Selger har ikke utbedret feil og mangler iht. tilsynsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er ansvarlig for utbedring av feil og mangler i rapporten.

Oljetank:
Selger opplyser at det ligger en oljetank i hagen, er tom og koblet ut.
Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 (plan-ID 202101), vedtatt 21.06.2023. I kommuneplanen er 451 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst over privat vei eid av naboeiendommene i Haugbakken 9 og 11 da deres tomtegrenser går ut i veibanen. Privat vei vedlikeholdes og bekostes av brukerne.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Else Alexandersen

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/84/200:

01.09.1982 - Dokumentnr: 18199 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
mot bnr. 195
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen er bindende for eier og senere eiere, og fastsetter at bebyggelse på eiendommen ikke skal oppføres nærmere eksisterende bebyggelse på gnr 84 bnr 195 enn det som fremgår av bygningslovens §70. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

30.01.1979 - Dokumentnr: 2516 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 84 BNR: 51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1837482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 0219 GNR: 84 BNR: 200

01.01.2024 - Dokumentnr: 83984 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 3024 GNR: 84 BNR: 200

3201/84/51:

20.11.1978 - Dokumentnr: 20612 - Bestemmelse om vannledn.

13.12.1978 - Dokumentnr: 22516 - Best. om vann/kloakkledn.

04.01.1979 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale
Ang. avkjørsel og fellesarealvedr. 5 parseller som skal fradeles.

Eiendommens rettigheter:

3201/84/200:

Dokumentnr: 990509 - Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel i: KNR: 3201 GNR: 84 BNR: 51 ideell: 1/5
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80%
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar/overtakelse per stk, kr 3 500,-
Tinglysing gjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tyder AS den 08.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja 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
Det ble oppdaget lekkasje i tak/vegg fra garasje ned i kjelleretasjen. Skaden ble utbedret umiddelbart (ca 20 år
siden), ingen lekkasjer siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: usikkert
Beskrivelse av arbeidet: Skal sjekke ut

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?: 2013
Firmanavn: usikker
Beskrivelse av arbeidet: Har gått fra å ha en stor åpen peis, til å få en moderne peisinsats (litt usikker på tidspunkt).

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja
Den ligger i hagen, er tom og koblet ut

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja
Det er lovlig å ha den liggende

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?: 2025
Firmanavn: Boligelektrikeren AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer

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

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.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Iver Graff
Avd.leder/ Eiendomsmegler
Telefon: 900 38 731
E-post: iver.graff@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205
0751 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.






















































OSO























Plantegning

Tyder



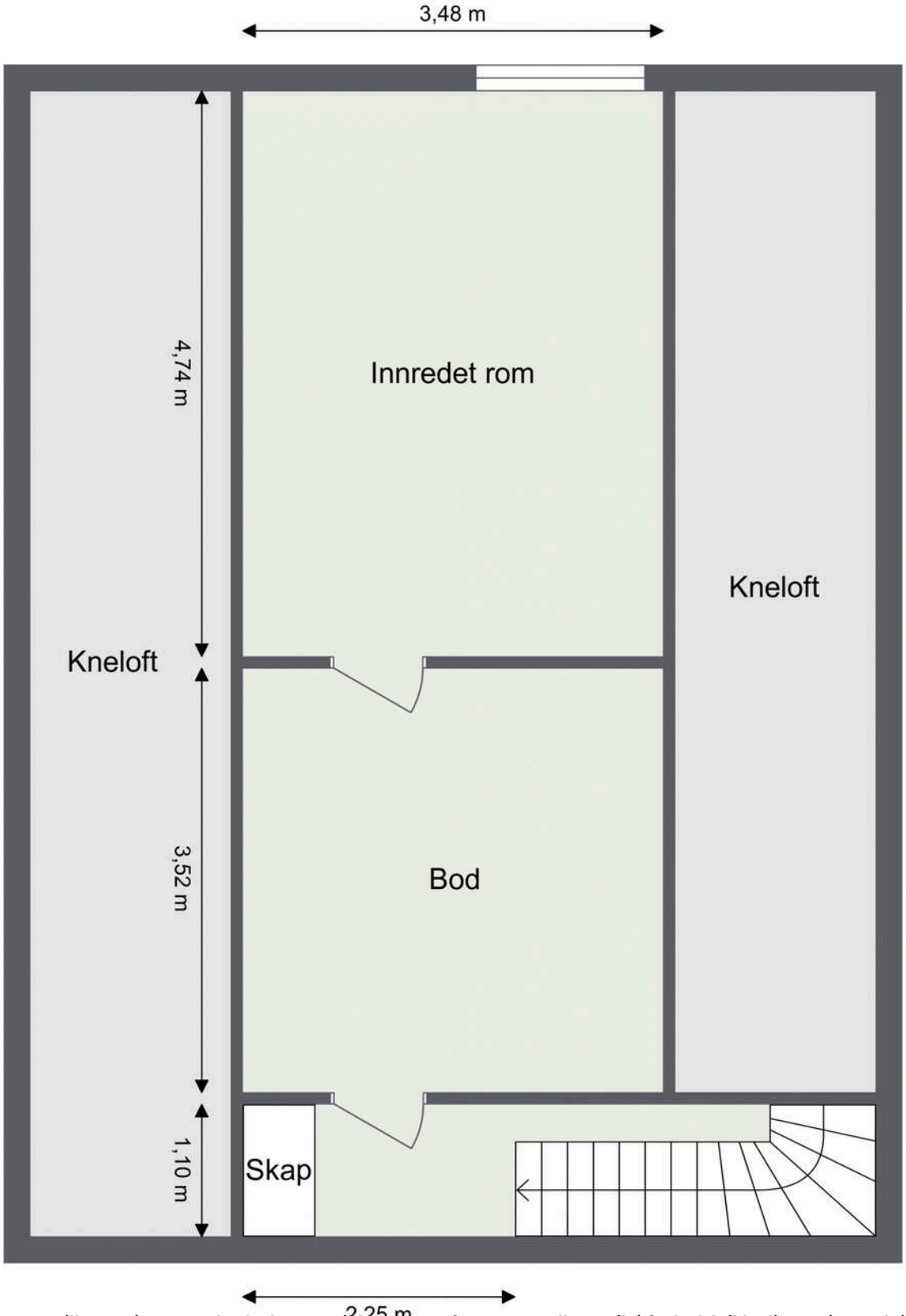
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HAUGBAKKEN 13

Nabolaget Evje - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehusveien	Totalt 7 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min / 1.5 km
Gjettum	Linje 3	19 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 17.3 km
Oslo Gardermoen		54 min

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.)	280 elever, 23 klasser	2 min / 0.2 km
Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	14 min / 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	6 min / 3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika...	192 elever, 14 klasser	12 min / 1 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	331 elever, 25 klasser	18 min / 1.6 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	11 min / 1 km
Sandvika videregående skole	460 elever	14 min / 1.3 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 92/100

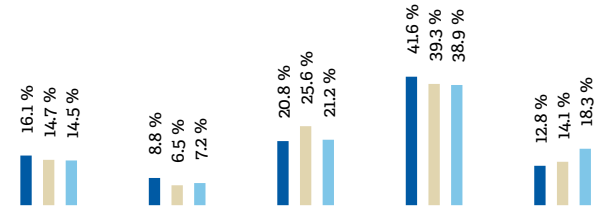
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Evje	1 088	464
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år)	167 barn	5 min / 0.5 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 år)	19 barn	7 min / 0.6 km
Epleskogen barnehage (0-5 år)	53 barn	13 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km
Coop Extra Dønski		13 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

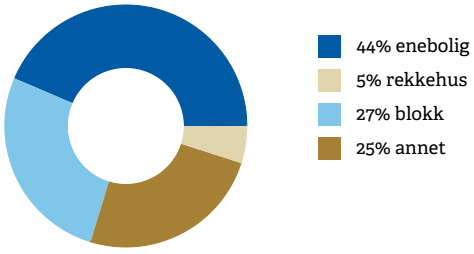
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Evje skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	**3 min** 0.3 km
Valler videregående Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1.1 km
Mizuchi kampsport	**14 min**
FitnessRoom Sandvika	**16 min**

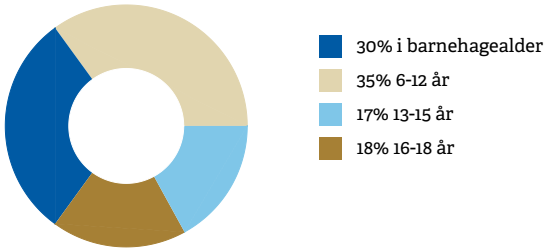
BOLIGMASSE



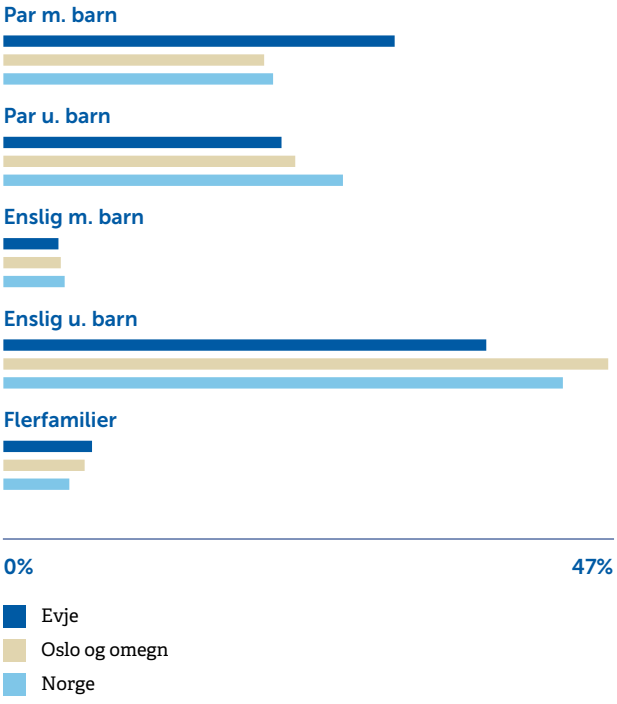
VARER/TJENESTER

Helgerudgården	**17 min**
Sykehusapoteket Asker og Bærum	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



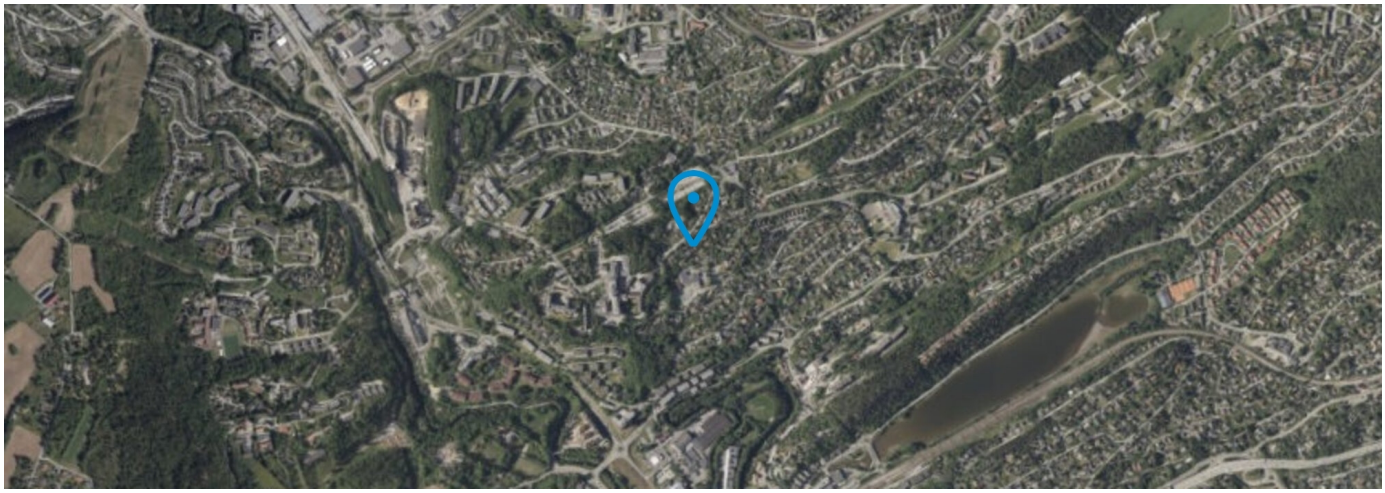
FAMILIESAMMENSETNING

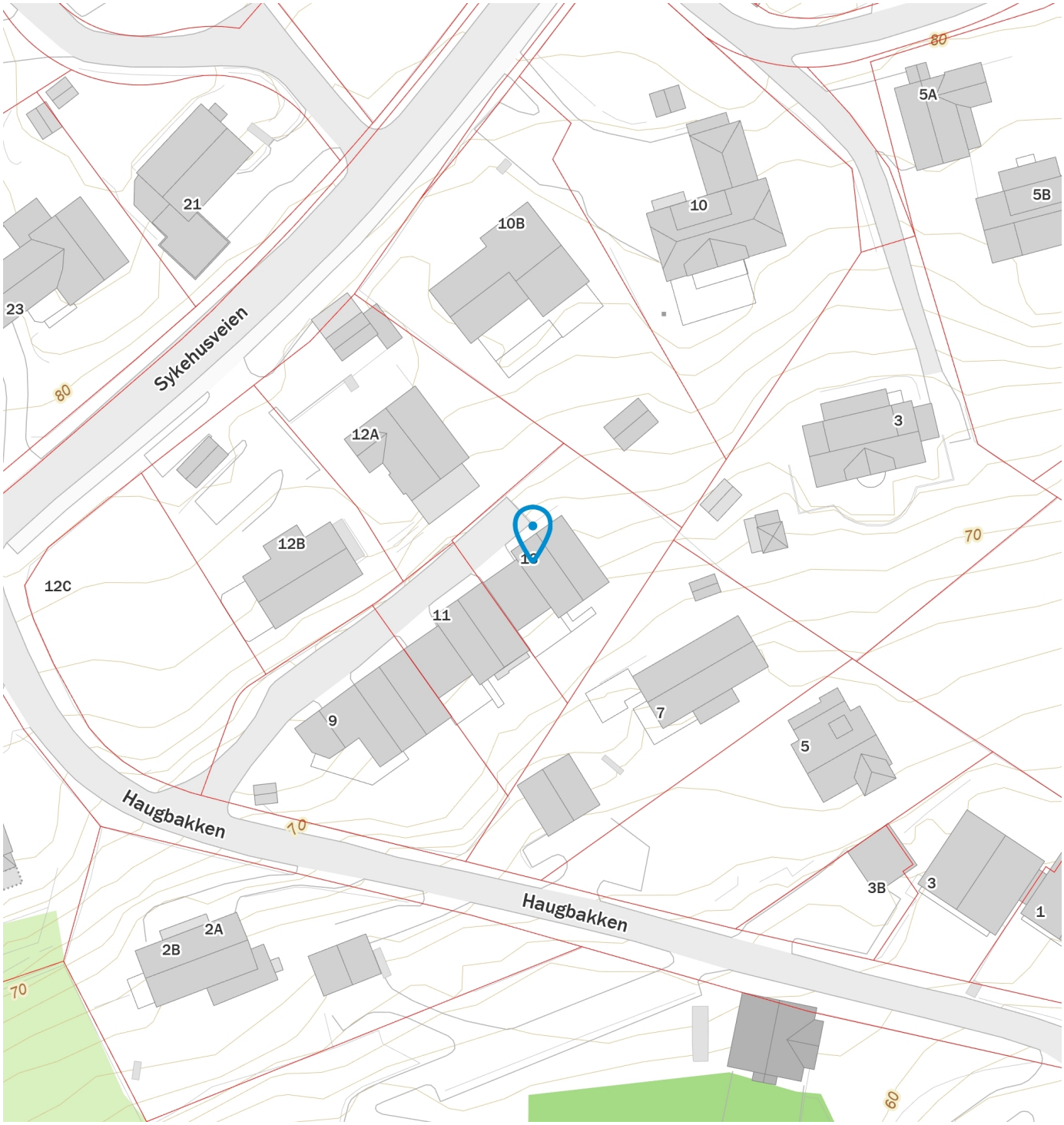


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

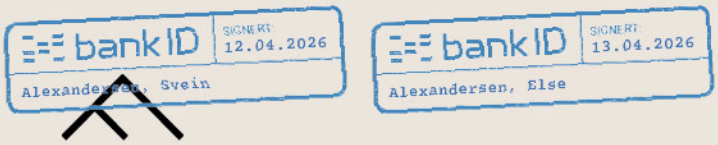
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Else Alexandersen

Svein Alexandersen

Boligen

Haugbakken 13
1346 Gjettum

3201-84/200/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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**

Det ble oppdaget lekkasje i tak/vegg fra garasje ned i kjelleretasjen. Skaden ble utbedret umiddelbart (ca 20 år siden), ingen lekkasjer siden.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: usikkert
   Beskrivelse av arbeidet: Skal sjekke ut

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: usikker

Beskrivelse av arbeidet: Har gått fra å ha en stor åpen peis, til å få en moderne peisinsats (litt usikker på tidspunkt)

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Den ligger i hagen, er tom og koblet ut

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Det er lovlig å ha den liggende

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?:** 2025
   Firmanavn: Boligelektrikeren AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

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

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Haugbakken 13, 1346 GJETTUM**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312353**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16194271**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **200**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 989 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Haugbakken 13, 1346 GJETTUM

Detaljering

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



Haugbakken 13, 1346 GJETTUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAUGBAKKEN 13, 1346 GJETTUM

Gnr: 84 Bnr: 200 3201 Bærum kommune.
Enebolig i kjede

Dato befaring:	24/04/2026
Utskriftsdato:	22/05/2026
Oppdragsnummer:	99307
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Enebolig i kjede over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1. etasje og loft.
Carport og to uteboder inntil boligens 1. etasje.

Standard

Boligen holder i hovedsak standard fra byggeår, og bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, oppussinger og rehabilitering må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge kunde/selger utført i den senere tid:
2025: Nye jordfeilautomater i sikringsskap. Ny komfyrvakt i kjøkken. Enkelte utbedringer av lamper og brytere/dimmere.
2024: Ny varmtvannsbereder.
2020: Montert luft til luft varmepumpe i kjellerstue, samt etablert vegg mellom gang og nåværende kjellerstue.
ca. 2013-2015: Ny peis/ildsted i stue. Ny skyvedørsgarderobe i entré.
2014: Ny terrassedør i 1. etasje.
2011: Ny terrassedør i underetasje.
90-tallet: Ny kjøkkeninnredning.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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 vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Radon
- Drenering
- Gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Trapper
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 100 000 – 1 800 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Svein Alexandersen og Marit Nybråten
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Kunde/selger: Marit Nybråten, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig i kjede
Tilknytning vann:	Ikke oppgitt.
Tilknytning avløp:	Ikke oppgitt.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 84 Bnr: 200
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	450.9 m²
Hjemmelshaver:	Albert Alexandersen (død). Det opplyses at hjemmel er overført Else Alexandersen (gjenlevende ektefelle), men dette er ikke dokumentert overfor takstmann.
Adresse:	Haugbakken 13, 1346 GJETTUM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Kunde/selger	24/04/2026		Opplysninger gitt av kunde/selger under befaring.		
Egenerklæring	13/05/2026		Eier og selgers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	24/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig i kjede

Bygningsdata

Byggeår	1979

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	109	0	0	0
1. etasje	67	9	0	21
Loft	32	0	0	0
Sum bolig:	208	9	0	21
Sum BRA:	217			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Stue, Tre soverom, Omkledningsrom, Kjølerom, To boder		
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken	To uteboder	
Loft	Trapperom, Innredet rom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 35 m².

Enebolig i kjede

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.
Kunde/selger opplyser om en nedgravd oljetank på tomten, som er sanert og har tillatelse fra kommunen til å bli værende, men dette er ikke dokumentert.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Kunde/selger opplyser om at det ikke er utført endringer i planløsning, med unntak av etablering av en lettvegg i underetasje for å få adskilt stue.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 20.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Sikringsskap: Byttet 10 sikringer til jfa. Kjøkken: Montert ny komfyrvakt.

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 24.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Ute: Feilsøkt jordfeil på kurs 8. funnet jordfeil på utelys med inngangsparti. Demontert utelys og montert 2stk nye utelamper ved inngangsparti.

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 26.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Hall: Etter feilsøking på sikringer som gikk, fant vi ut at det var blandet kurser, og eldre lamper. Ble byttet lamper i trappeoppgang, samt spotter i inngangsparti. Dimmer montert på dette. Samt bytte av bryter til utelys.

Dokumentasjon for utskiftning av varmtvannsbereder er ikke fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling ifølge kunde/selger.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Boligen er fra 1979 og dreneringen er fra byggeår. Dreneringens funksjon og levetid anses som usikker grunnet alder. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20–60 år. Dreneringen vurderes å være i siste del av forventet levetid. Dette øker risikoen for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng. Ved hulltaking i rom under terreng ble det målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen. Verdien er over kritisk nivå og indikerer fuktbelastning med risiko for sopp- og råteskader. I tillegg er det stedvis registrert indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Forholdene kan gi indikasjon på at drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke har tilfredsstillende funksjon, og/eller at det forekommer kapillært oppsug fra grunnen. Funksjon er ikke kontrollert ved utvendige undersøkelser. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrerte fuktindikasjoner. Se også beskrivelser under "Rom under terreng" og "Yttervegger". Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens funksjon og behov for tiltak. Ved tiltak på grunnmur og rom under terreng vil det kunne avdekkes eventuelt behov for utskifting av drenering. Dersom dette er tilfelle, må det påregnes betydelige utbedringskostnader på drenering og fuktsikring. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Skrånende terreng, bestående av pukk og jordmasser, med plenarealer, busker og noe øvrig beplantning. Asfaltert innkjørsel/parkering. Skifer lagt ved inngangsparti og ved trapp til veranda.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. Det bemerkes at vann på oversiden ledes til slukrenne. Funksjon på denne er ikke undersøkt. Terrengforholdet er avhengig av at slukrennen har tilfredsstillende funksjon for å lede bort overvann. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasjen har innredet areal, som ble innredet ved byggeår ifølge kunde/selger. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i bad, vaskerom og kjølerom. Grunnmuren er av multielementer, og i gang og bod er grunnmurens platekledning eksponert.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå og er foret ut med organiske materialer er å anse som en risikokonstruksjon, særlig dersom drenering og fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon eller det forekommer kapillært oppsug fra grunnen. Det er også risiko for kondensproblematikk. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå utføres med ikke-organiske materialer. Påvist fukt kan gi indikasjon på at drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke har tilfredsstillende funksjon. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det er utført hulltaking i rom under terreng hvor det ble målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen. Verdien er over kritisk nivå og indikerer fuktbelastning med risiko for sopp- og råteskader. Fuktforholdet medfører risiko for fuktskader og kan påvirke inneklima i underetasjen. Det er også økt sannsynlighet for at det kan foreligge skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, uten at dette er nærmere undersøkt. TG 3 er gitt på bakgrunn av påvist fuktnivå over kritisk grense. Se også beskrivelser under "Yttervegger" og "Drenering". Tiltakets årsak og omfang er ikke avklart og vil kunne variere fra lokale utbedringer til mer omfattende tiltak som utskifting av konstruksjonsdeler og/eller etablering av ny drenering. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og behov for tiltak. Kostnadsestimatet omfatter kun lokal åpning og fjerning av skadet treverk i rom mot terreng, samt erstatning av dette med ikke-organiske materialer, og inkluderer ikke eventuelle tiltak knyttet til årsaksforhold som fuktinntrengning, drenering eller utvendige arbeider. Kostnadsestimatet overlapper delvis med tiltak beskrevet under "Yttervegger", da forholdene delvis gjelder samme konstruksjon. Det bemerkes at bad og vaskerom i underetasjen ligger mot terreng, og eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommene. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-250 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres vurderinger i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Det gjøres også visuelle vurderinger i forhold til setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Tyder

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og alle soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10-20 mm i gang og hovedsoverom, og 5-10 mm i stue og øvrige soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25-30 mm i gang og hovedsoverom. ca. 10-15 mm i stue og øvrige soverom. NS 3600 angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Gulv på grunn er fra byggeår og er sannsynligvis utført uten fuktsperre eller med begrenset fuktsikring. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, og det er derfor økt risiko for fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen. Gulvene er delvis belagt med tregulv/organiske materialer, som i slike konstruksjoner er å anse som en risikokonstruksjon. Det er stedvis registrert indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator på gulvoverflater i underetasjen. Sammen med påvist forhøyet fukt i tilstøtende konstruksjoner mot terreng (se "Drenering", "Rom under terreng" og "Yttervegger"), gir dette indikasjon på fuktbelastning også i gulv på grunn. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrerte fuktindikasjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser, da registrerte fuktnivåer gir økt risiko for at det kan foreligge skjulte skader i gulvkonstruksjonen. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer mellom deler av underetasje og deler av 1. etasje. Etasjeskiller i trebjelkelag for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Entré, stue og kjøkken. 2. etasje: Bod og innredet rom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10-15 mm i stue, kjøkken og innredet rom. ca. 10 mm i bod. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue, kjøkken og innredet rom. ca. 15 mm i bod. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i entré, trapperom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Tyder

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegg i betong mot carport. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel, samt liggende panel mellom enkelte vindusfelter. Pusset og malt vegg mot carport.
Tilstandsvurdering:	Det er generelt noe slitasje og sprekkdannelser på panelet, noe råteskader på enkelte hjørnekasser, samt enkelte panelbord med noe vridninger. Panel på vegger på verandasiden har store vridninger og vesentlig værslitasje. Kledningen er enkelte steder avsluttet for nær terreng og er stedvis for nært beslag/vannbrett, noe som kan gi redusert levetid og begrenset lufting i nedre del. Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning og skader i kledning og ytterveggskonstruksjon. Spiker er enkelte steder slått for langt inn, noe som kan gi vannfeller og økt fuktpåvirkning. Kledningen er fra byggeår og vurderes å være i siste del av forventet levetid, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på bakgrunn av registrert slitasje, manglende lufting og alder. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i multielementer.
Tilstandsvurdering:	Grunnmur er oppført med multielementer fra byggeår. Denne konstruksjonstypen er å anse som en risikokonstruksjon, og er erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk, da elementene har trekonstruksjoner i nedre del mot terreng. Ved hulltaking i rom under terreng ble det målt 20,4 vekt-% fukt i treverk i bunn av multielementkonstruksjonen. Verdien er over kritisk nivå og indikerer fuktbelastning med risiko for sopp- og råteskader. Forholdet medfører økt sannsynlighet for skjulte skader og at det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i konstruksjonen, uten at dette er nærmere undersøkt. TG 3 er gitt på bakgrunn av påvist fuktnivå over kritisk grense. Se også beskrivelser under "Rom under terreng" og "Drenering". Tiltakets årsak og omfang er ikke avklart og vil kunne variere fra lokale utbedringer til mer omfattende tiltak som utskifting av konstruksjonsdeler og/eller etablering av ny drenering. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og behov for tiltak. Kostnadsestimatet omfatter kun lokal åpning og fjerning av skadet treverk i grunnmuren, samt erstatning av dette med ikke-organiske materialer, og inkluderer ikke eventuelle tiltak knyttet til årsaksforhold som fuktinntrengning, drenering eller utvendige arbeider. Kostnadsestimatet overlapper delvis med tiltak beskrevet under "Rom under terreng", da forholdene delvis gjelder samme konstruksjon. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-250 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein fra byggeår. Ett kneloft med begrenset adkomst. Ett kneloft og krypeloft uten adkomst. Takkonstruksjonen har lufting med ventiler i gavlvegger. Tilnærmet flatt yttertak i betongelementer over carport og uteboder, tekket med sveisemembran av ukjent alder, men fremstår noe eldre.
Tilstandsvurdering:	Skråhimlinger er innvendig kledd, og kne- og kryploft er i hovedsak ikke tilgjengelige for inspeksjon, med unntak av delvis adkomst til ett kneloft (til høyre sett fra trapp). Dette begrenser muligheten for kontroll og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er utført stikkprøvekontroller med fuktindikator på tilgjengelige himlingsoverflater, uten utslag utover normale verdier. Målingene er imidlertid begrenset til overflater, og gir ikke sikker informasjon om forholdene inne i konstruksjonen. I kneloftet til høyre hvor det er delvis tilgjengelig for inspeksjon, ble det utført fuktmålinger i treverket, uten påvist fukt, men dette ble kun utført i område nært luken grunnet begrenset adkomst og manglende gulvoverflater. Takkonstruksjonen fremstår utført som en uluftet løsning, med unntak av ventiler i gavlvegger som normalt ikke er tilstrekkelig. For denne typen konstruksjon er det en forutsetning med tett dampsperre og diffusjonsåpent undertak. Det er registrert utettheter i dampsperre mot knevegg, og øvrig oppbygning er ukjent. Dette gir økt risiko for kondensering og skjult fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens alder gir økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak. Tekkingen er fra byggeår/av eldre dato og vurderes å være i siste del av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer. Det er også observert begroing på taket, som kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder, konstruksjonsløsning og begrenset inspeksjonsmulighet. På grunn av begrenset adkomst og skjult konstruksjon kan det foreligge skader som ikke er avdekket ved befaringen. Det anbefales å etablere bedre adkomst til kne- og kryploft, samt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens tilstand og behov for tiltak. Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere inspeksjoner av taktekking direkte fra taket. Opplysninger fra kunde/selger: Det var tidligere en lekkasje fra tak ved boder, som rant ned til underliggende soverom. Dette ble utbedret, men omfang og når det ble utført er ukjent, men det er ca. 20 år siden. Det ble under befaringen utført stikkprøver med fuktindikator i dette området, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt. Det er ikke symptomer på at det foreligger skader, men det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte restskader.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Beslag, takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Pipe har fotbeslag og pipehatt. Helbeslått ventilasjonssjakt.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for beslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet har beslag oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre beslag har økt risiko for utettheter og skader, som kan forårsake fuktproblematikk i konstruksjoner, spesielt på takgjennomføringer er risikoen stor for skader ved eldre beslag og tettedetaljer. Vinduer og ytterdører har vannbrett og beslag som i liten grad er trukket ut fra vegglivet, og som dermed gir begrenset avrenning bort fra fasaden. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning på vinduer, dører og tilstøtende yttervegger, og kan over tid gi redusert levetid på konstruksjonene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke montert tilfredsstillende snøfangere på tak over adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2011. 1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2014.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør av noe eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Ytterdøren er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Enkelte håndtak er noe harde å åpne/lukke og trenger justering/vedlikehold. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe avflasset maling og noe sprekkdannelser. Det er også stedvis mindre råteskader/påbegynnende råte. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Enkelte dører med glassfelter. Glatte dører i loft.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører tar i karmen og bør justeres. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, enkelte løse dørlister, samt noe antydninger til fuktskader/svelling i enkelte dører. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og trapp fra tomten, ca. 21 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje, samt sprekkdannelser og værslitasje på terrassebord. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk, og rekkverket er ikke utformet på en måte som forhindrer klatring. Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Tyder

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Hellelagt trapp på tomten. Rettløps trapp i trekonstruksjon med repos til veranda, med rekkverk i trekonstruksjon og håndløper på begge sider. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Innvendig: Rettløps trapp i trekonstruksjon med repos mellom underetasje og 1. etasje, og vinkeltrapp i trekonstruksjon mellom 1. etasje og loft. Trappene har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper på begge sider. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er ingen håndløpere eller rekkverk i hellelagt trapp. Rekkverkshøyden i trapp til veranda fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn, og rekkverket er ikke utformet på en måte som forhindrer klatring. Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe fra byggeår, med feieluke i gang i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det mangler ildfast plate på gulv foran ildstedet. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt peis med innsats med glassdør, montert i stue. Gulvet er flislagt foran ildstedet.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: Vedovn på ildfast plate i stue. Ildstedet har parafinbrenner, men systemet er koblet ut ifølge kunde/selger.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Eldre røropplegg har økt risiko for utettheter og vannlekkasjer, som kan medføre vannskader. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2024, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Underetasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og vaskerom. 1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Avtrekk i kjøkken via ventilator. Loft: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset i våtrom. Ventilator i kjøkken er funksjonstestet og er funnet tilfredsstillende. Ventilatoren er av noe eldre dato, og har økt risiko for feil/skader og funksjonssvikt. Det er ingen tilluft/ventilasjon i stue og boder i underetasje. Det mangler luftespalte under dør til bad i 1. etasje. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen, som kan gi redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning av noe eldre dato med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Vinylbelegg i boder og kjølerom. Fliser i omkledningsrom. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett. Loft: Innvendige gulv er belagt med parkett i trapperom. Laminat i innredet rom. Finerplater i bod. Uteboder: Asfaltert gulv.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, noe sprekkdannelser, noe fuktskader/svelling enkelte steder og stedvis vesentlig knirk ved normal gange. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet og sparklet og malte plater. Malt betong i en bod. Trepanel i kjølerom.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, slitasje og ujevnheter, stedvis noe løs tapet, samt enkelte sprekkdannelser. I omkledningsrom er det stedvis noe fuktskader i nedre del. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje, kjøkken: Tapet. Loft: Tapet. Uteboder: Vegger i bindingsverk/trekonstruksjon og betong.
Tilstandsvurdering:	Tapet i kjøkken har flere steder løsnet fra veggen. Det er skjært ut to luker i knevegger i bod i loft. Overflater bærer preg av alder og slitasje, og har stedvis større ujevnheter, samt enkelte sprekkdannelser. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Tapet og sparklet og malte plater. Trepanel i kjølerom. Himlingshøyder: Underetasje: ca. 2,25-2,26 m målt i deler av gang og i to soverom. ca. 2,38-2,39 m målt i deler av gang, i ett soverom og i stue. 1. etasje: ca. 2,39-2,40 m målt i entré, stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, slitasje og ujevnheter, samt enkelte sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Tapet og sparklet og malte plater. Trepanel i kjølerom. Himlingshøyder: Underetasje: ca. 2,25-2,26 m målt i deler av gang og i to soverom. ca. 2,38-2,39 m målt i deler av gang, i ett soverom og i stue. 1. etasje: ca. 2,39-2,40 m målt i entré, stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Overflater bærer preg av alder og slitasje, og har stedvis større ujevnheter, samt enkelte sprekkdannelser. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Underetasje: Garderobeskap i alle soverom. Benkeskap og hyller på vegg i stue. Skap i en bod. Hyller på vegg i kjølerom. 1. etasje: Skyvedørsgarderobe i entré. Loft: Garderobeskap i trapperom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater og skrusikringer, montert i gang i underetasje. Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe, produsert i 2020, er montert i stue i underetasje. Kjøleaggregat er montert i kjølerom, av ukjent alder. Dokumentasjon: Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 20.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Sikringsskap: Byttet 10 sikringer til jfa. Kjøkken: Montert ny komfyrvakt. Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 24.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Ute: Feilsøkt jordfeil på kurs 8. funnet jordfeil på utelys med inngangsparti. Demontert utelys og montert 2stk nye utelamper ved inngangsparti. Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren, signert og datert 26.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Hall: Etter feilsøking på sikringer som gikk, fant vi ut at det var blandet kurser, og eldre lamper. Ble byttet lamper i trappeoppgang, samt spotter i inngangsparti. Dimmer montert på dette. Samt bytte av bryter til utelys. Følgende spørsmål er stilt kunde/selger: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak byggeår. Nye sikringer og kontroll og utbedringer de senere år, men ukjent når. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men samsvarer ikke. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Kabelinnføringer/åpninger i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. Det er observert løse/avklipte ledninger i sikringsskap og manglende deksler over enkelte koblinger. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Anlegget er av eldre dato og det må påregnes at det kan være behov for generelt vedlikehold og utbedringer. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår/av eldre dato. Det fremstår som at fliser er lagt i ettertid, over original tapet. Gulvet har fliser. Sluk i plast. Rørgjennomføring under badekar. Vegger med fliser, med unntak av deler av vegger under/bak servant hvor det er tapet. Sparklet og malte plater i himling. To servanter, gulvstående klosett, dusj på gulv og badekar. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Badet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert slitasje med avskallinger og skadde fliser, riss- og sprekkdannelser, misfarging og manglende fuger, samt krakelering i servant. Det er registrert hulromslyd under flere fliser, noe som gir risiko for sprekkdannelser i fliser og fuger. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Det er også forhøyning/skinne ved dusj, som hindrer avrenning til sluk for overflatevann på gulvet. Dette gir risiko for at vann ikke ledes til sluk, og kan bli stående på gulvet med økt fuktbelastning som følge. Ved dørterskel er høydeforskjellen til sluk målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt nivå. Dette gir risiko for at vann kan renne ut av våtrommet og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt på gulv og vegger. Manglende vanntett sjikt medfører at badet ikke har tilfredsstillende tetthet. Badet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. Badet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt i tilstøtende konstruksjoner (se "Rom under terreng", "Yttervegger" og "Drenering"). Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommet. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke levetid og funksjon på nytt våtrom. Det anbefales at forholdene utredes nærmere i forbindelse med planlegging av tiltak. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-500 000,-

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot vaskerom og yttervegger, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er fra byggeår/av eldre dato. Gulvet har fliser. Sluk i plast. Vegger med tapet. Sparklet og malte plater i himling. Skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap.
Tilstandsvurdering:	Vaskerommet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert hulromslyd under flere fliser, noe som gir risiko for sprekkdannelser i fliser og fuger. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Dette gir risiko for at vann ikke ledes til sluk, og kan bli stående på gulvet med økt fuktbelastning som følge. Ved dørterskel er høydeforskjellen til sluk målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt nivå. Dette gir risiko for at vann kan renne ut av våtrommet og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke etablert vanntett sjikt på vegger, og det kan ikke verifiseres om det er etablert på gulvet. Manglende vanntett sjikt medfører at vaskerommet ikke har tilfredsstillende tetthet. Vaskerommet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerommet. Vaskerommet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt i tilstøtende konstruksjoner (se "Rom under terreng", "Yttervegger" og "Drenering"). Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommet. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke levetid og funksjon på nytt våtrom. Det anbefales at forholdene utredes nærmere i forbindelse med planlegging av tiltak. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot badet, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår/av eldre dato. Gulvet har vinylbelegg. Sluk i plast. Vegger med tapet. Sparklet og malte plater i himling. Servanter, gulvstående klosett og dusj på gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Badet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert ujevnheter/krølling i vinylbelegget. Det er registrert svakt fall mot sluk, samt enkelte partier med motfall. Dette gir risiko for at vann ikke ledes til sluk, og kan bli stående på gulvet med økt fuktbelastning som følge. Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt på vegger. Manglende vanntett sjikt medfører at badet ikke har tilfredsstillende tetthet. Det er vindu i våtsonen. Dette bryter evt. vanntett sjikt som gir utilfredsstillende tettet, og vinduer er utsatt for høy fuktbelastning, som vi medføre redusert levetid på vinduet. Badet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra trapp i entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Kunde/selger opplyser om at dusj i dette badet ikke er i bruk. At det ikke er påvist fukt ved hulltaking betyr derfor ikke nødvendigvis at badet er tett. Badets tetthet er ikke verifisert under normal bruk.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 10.04.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugbakken 13, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 451 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

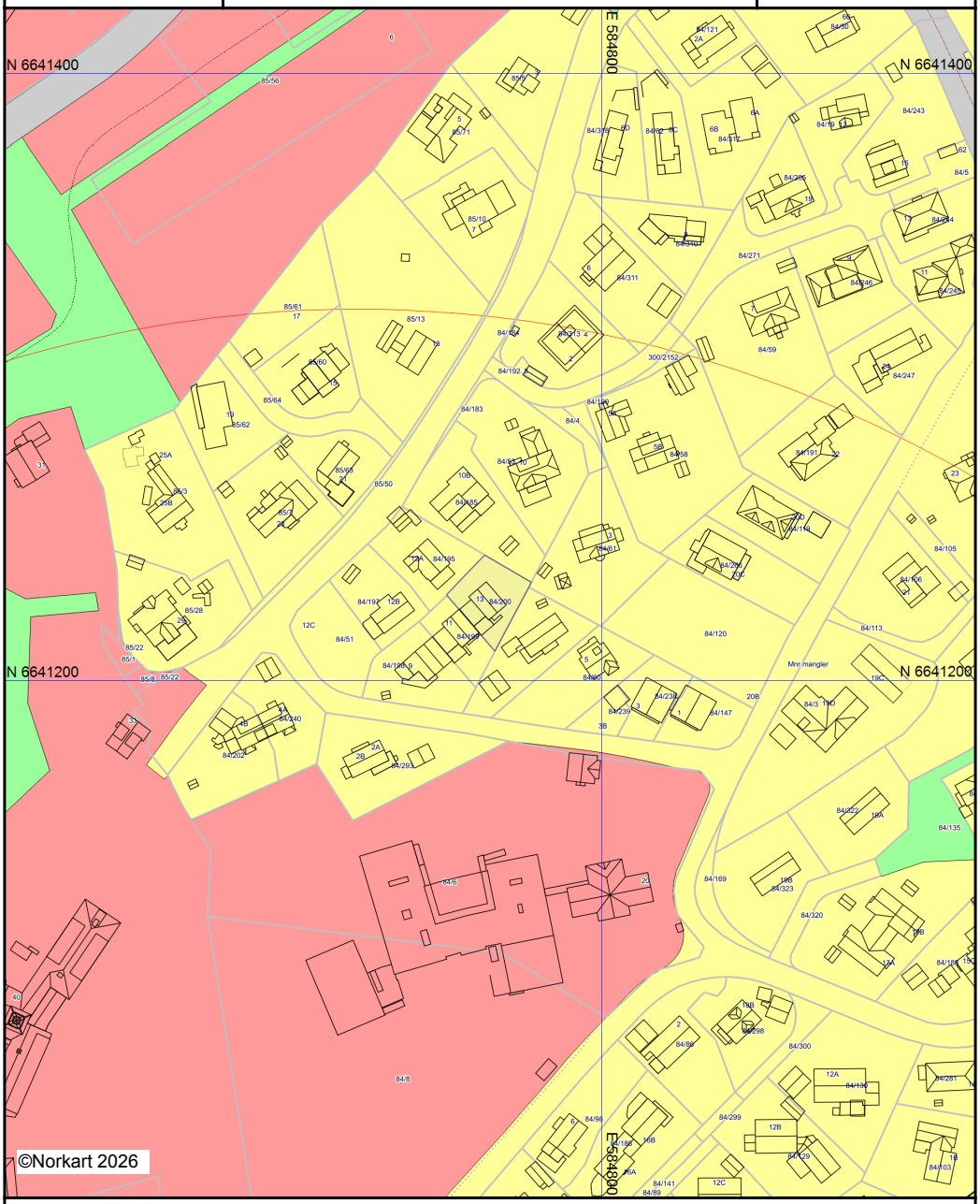
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/200
Adresse: Haugbakken 13
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

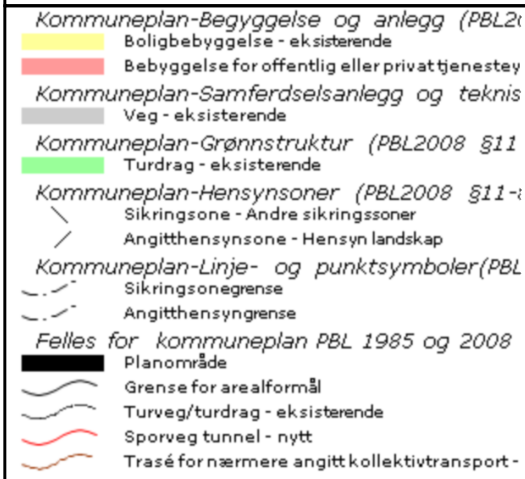
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

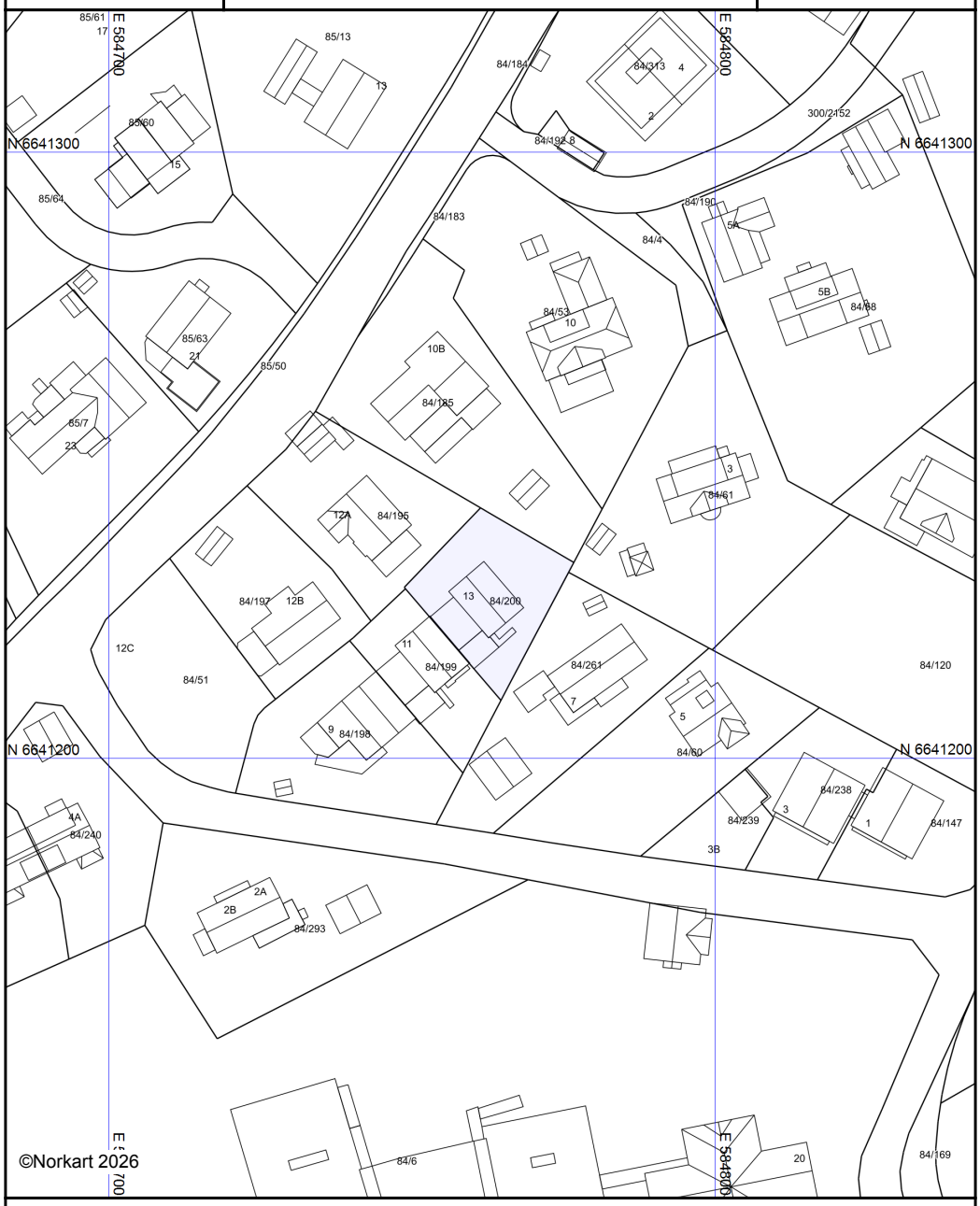
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/200
Adresse: Haugbakken 13
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

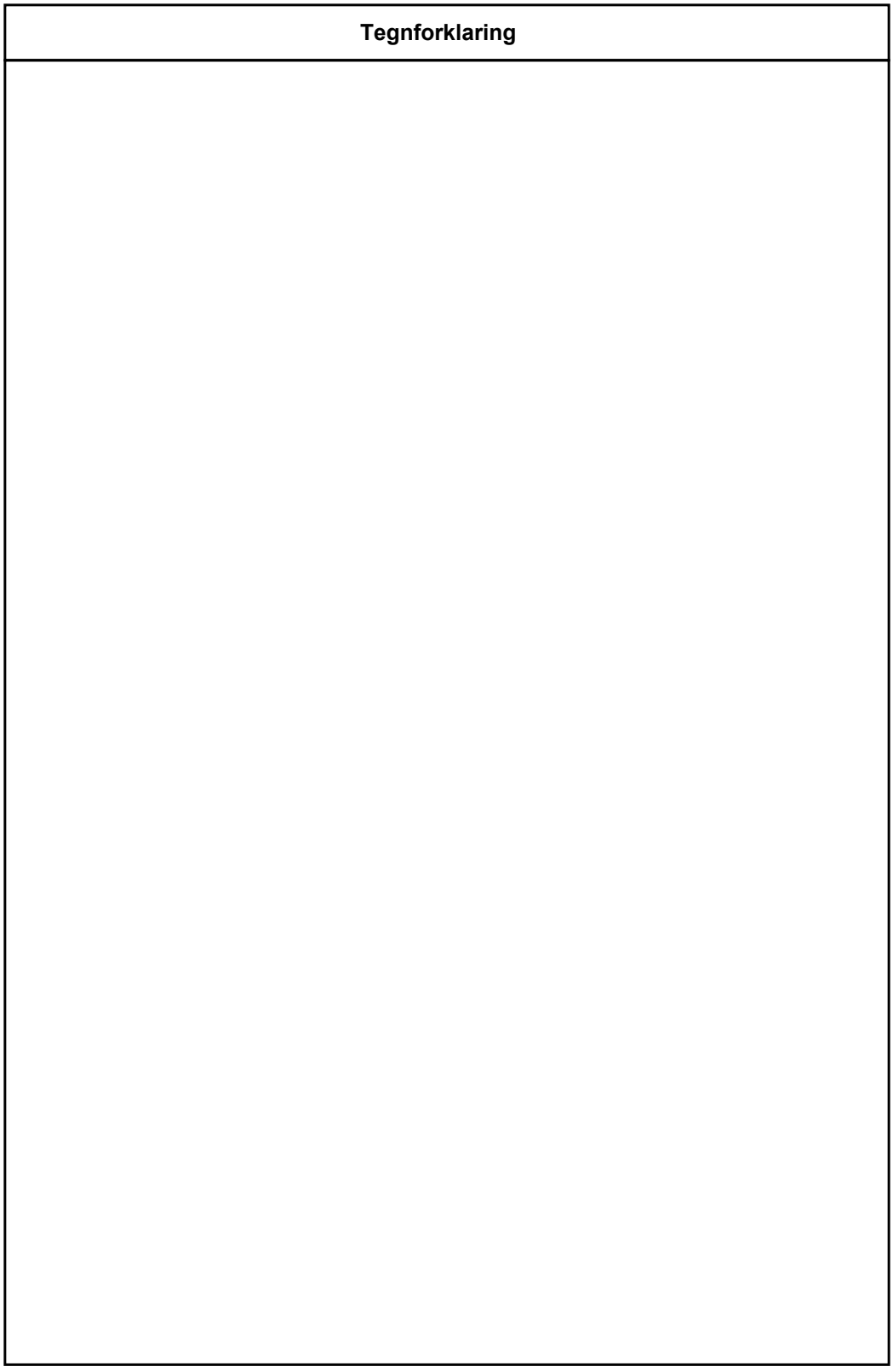
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

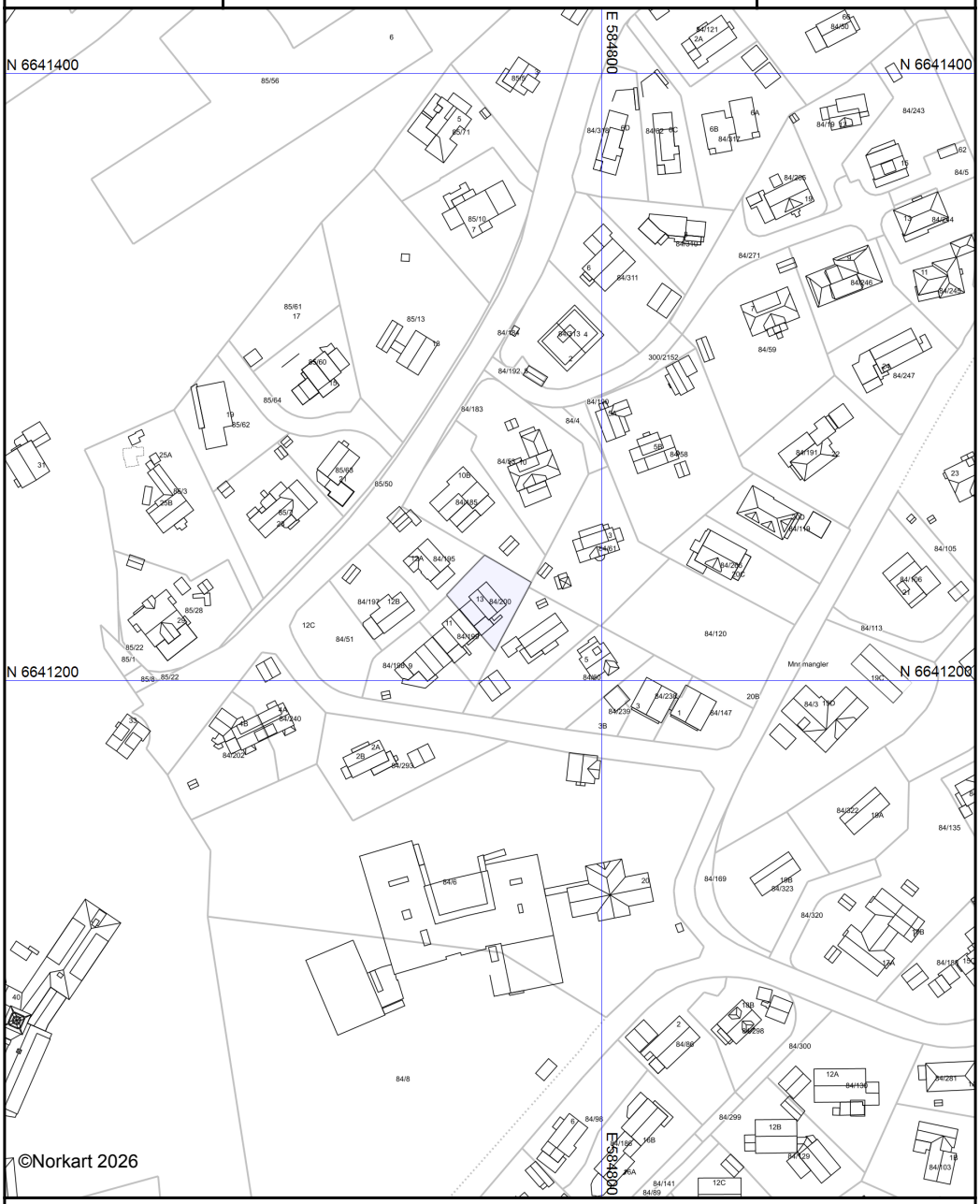
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 84/200
Adresse: Haugbakken 13
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

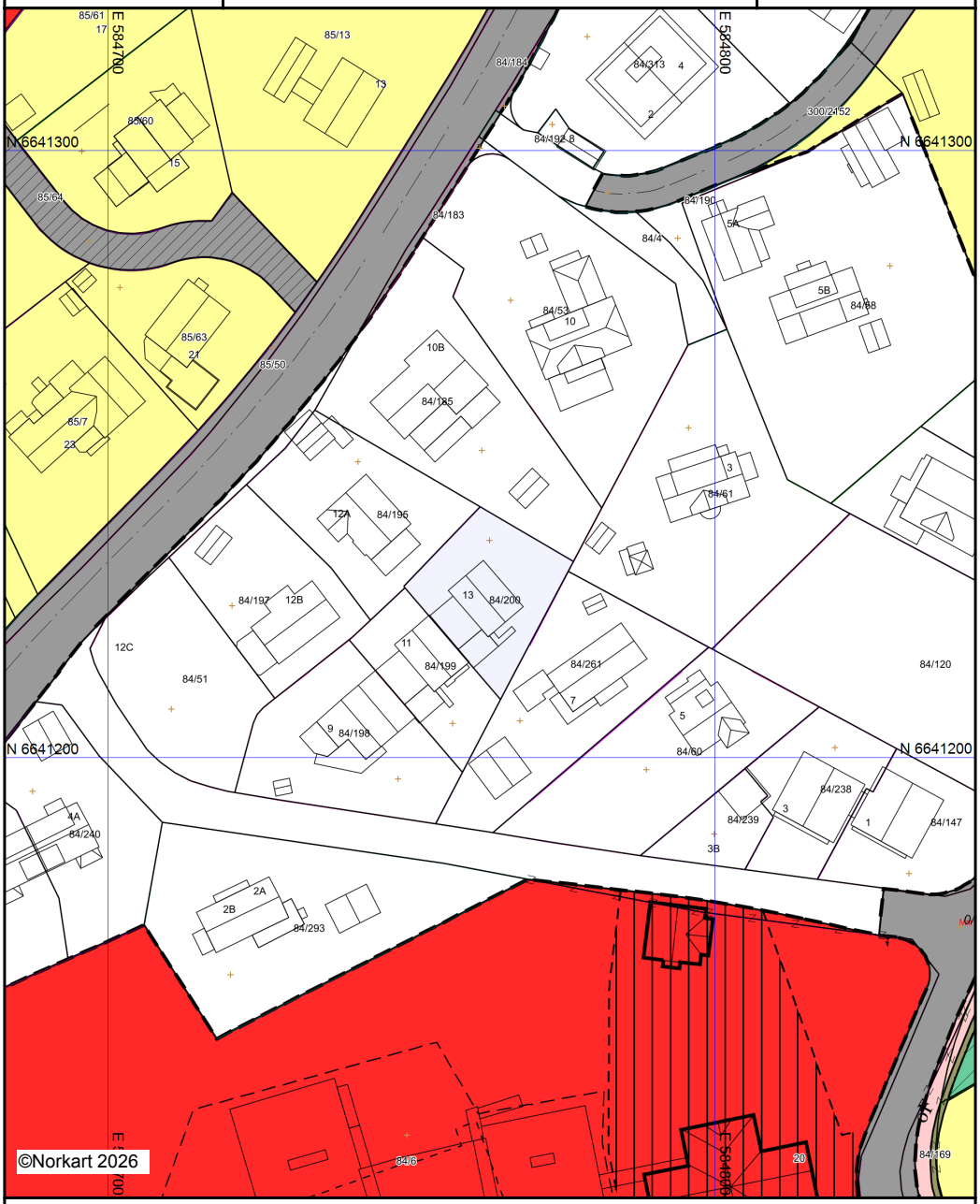
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 84/200
Adresse: Haugbakken 13
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

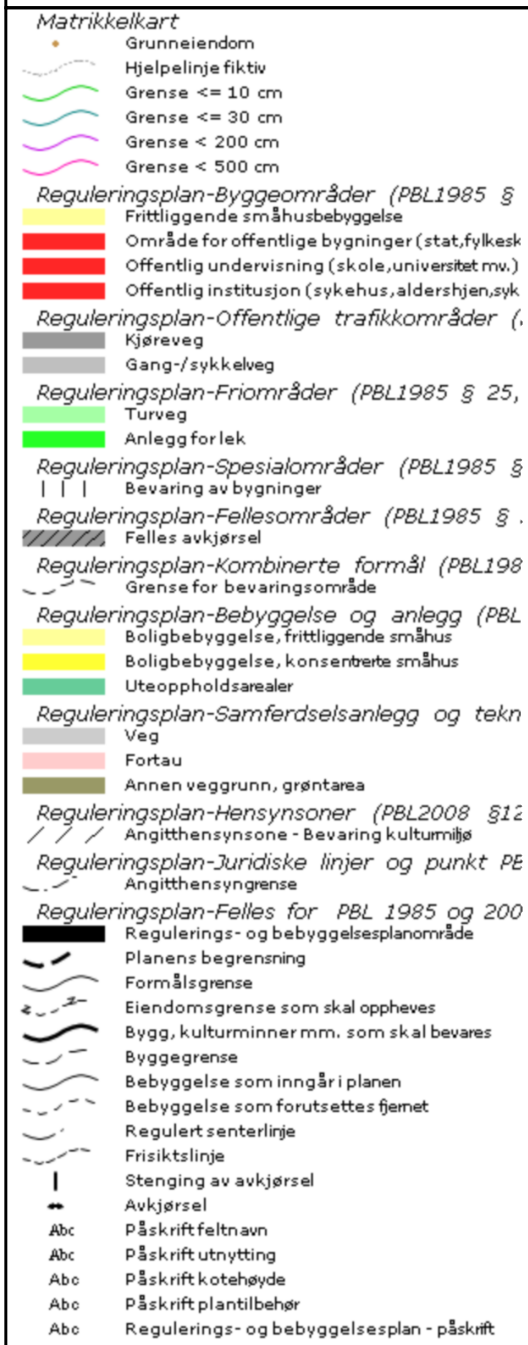
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



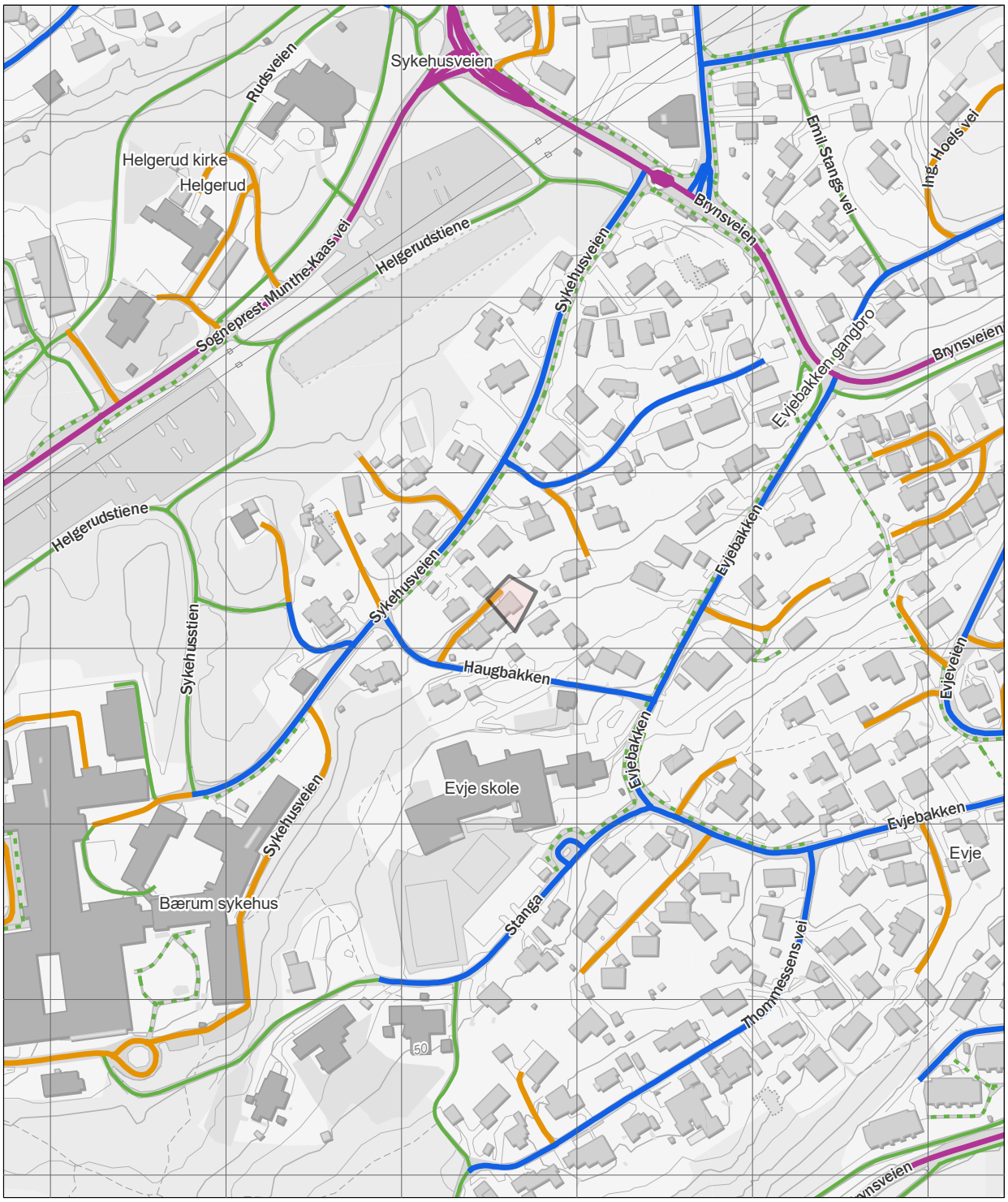
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 84/200/0/0
Adresse: Haugbakken 13, 1346 GJETTUM

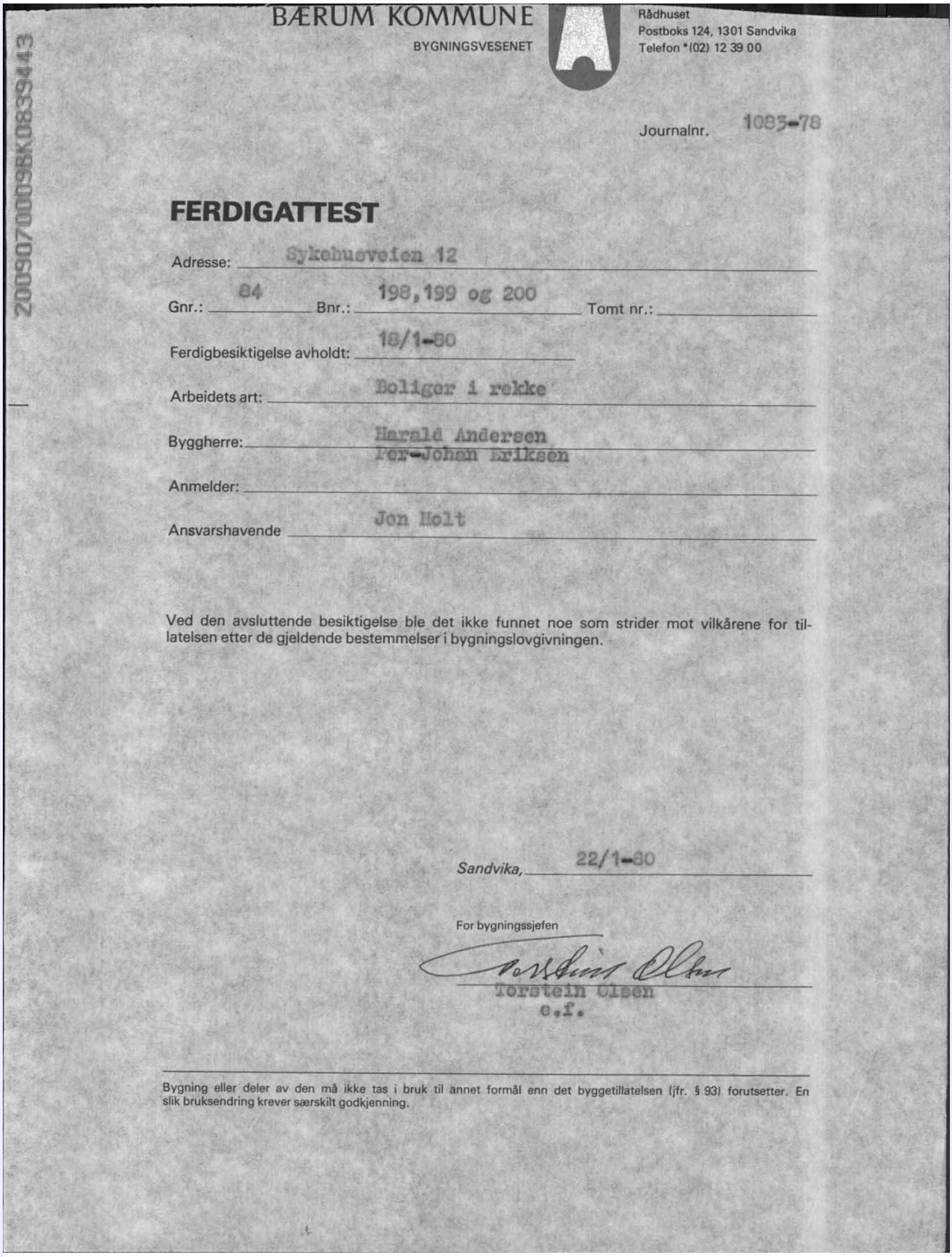
N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 1083-78

FERDIGATTEST

Adresse: Sykehusveien 12

Gnr.: 84 Bnr.: 198, 199 og 200 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18/1-80

Arbeidets art: Boliger i rekke

Byggherre: Harald Andersen
Per-Johan Eriksen

Anmelder:

Ansvarshavende Jon Holt

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

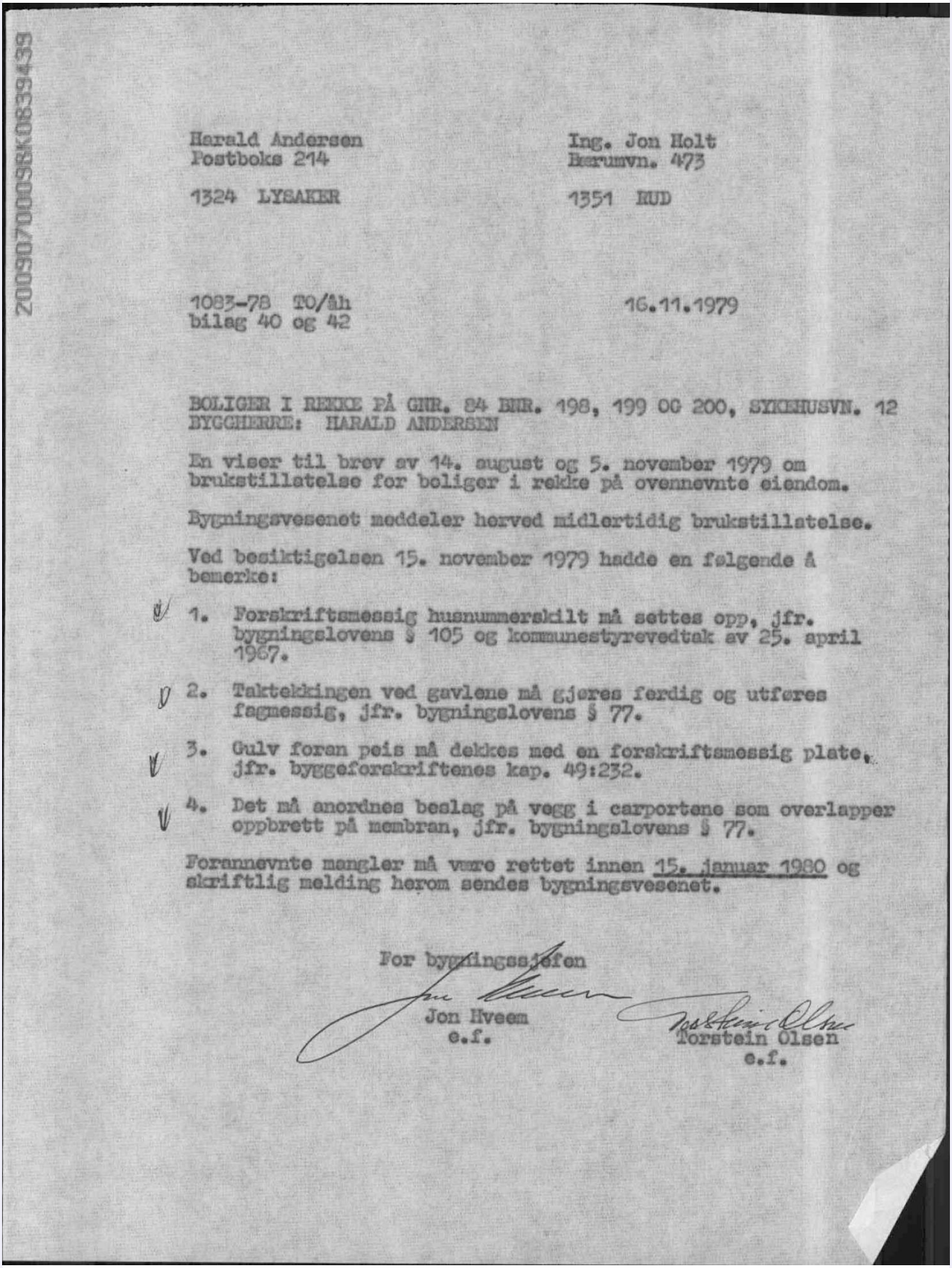
Sandvika, 22/1-80

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



2009070008K0839439

Harald Andersen
Postboks 214

1324 LYSAKER

Ing. Jon Holt
Bærumvn. 473

1351 RUD

1083-78 TO/åh
bilag 40 og 42

16.11.1979

BOLIGER I REKKE PÅ GNR. 84 BNR. 198, 199 OG 200, SYKEHUSVN. 12
BYGGHERRE: HARALD ANDERSEN

En viser til brev av 14. august og 5. november 1979 om brukstillatelse for boliger i rekke på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 15. november 1979 hadde en følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
2. Taktekkingen ved gavlene må gjøres ferdig og utføres fagmessig, jfr. bygningslovens § 77.
3. Gulv foran peis må dekkes med en forskriftsmessig plate, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:232.
4. Det må anordnes beslag på vegg i carportene som overlapper oppbrett på membran, jfr. bygningslovens § 77.

Forannevnte mangler må være rettet innen 15. januar 1980 og skriftlig melding herom sendes bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen
e.f.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/2516/100
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 13:40

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN 12-79. DAGBOKFØRT

Skylddelingsforretning

30.JAN79 02516
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Ons- dag, den 24. jan. 19 79 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården .....

g.-nr. 84 br.-nr. 51 av skyld mark 0,01 i Bærum kommune. Forretningen er forlangt av Bygganders A/S

.....

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

.....

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Harald Andersen på vegne av Bygganders A/S.

.....

Av naboer:[3]) Ingen var innkalt.

Mennene valte til formann overing. F. Paulsen.

Over de n del en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ca.0,4 dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Parsell 5 skilles fra i samsvar med reguleringssjefens godkjenning, arkiv nr. 523.1 - 84/51, bilag 49 og grenser mot nordvest til parsell 2, mot nordnordøst til gnr. 84, bnr. 185, mot østsydøst til gnr. 84, bnr. 60, mot sydvest til parsell 4.

.....

.....

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

.....

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Byggetomt.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

.....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del en ble bestemt til 1 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 mark.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) .....

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at .....
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

N. Vasby F. Paulsen F. Schiødtmann

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 84 b.nr. 2117

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
01 SEP 82 18199
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Erklæring

Undertegnede eier av gnr 84 bnr 200 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at bebyggelse på eiendommen ikke skal oppføres nærmere eksisterende bebyggelse på gnr 84 bnr 195 enn det som fremgår av bygningslovens §70.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Bærum, 30. august 1982

Albert Alexandersen
eier av gnr84 bnr 200

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2803260061 / Iver Graff, tlf. 90038731
Haugbakken 13, 1346 Gjettum
Gnr. 84, bnr. 200 i Bærum kommune (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 84, bnr. 51 i Bærum kommune (Ideell andel 1/5.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

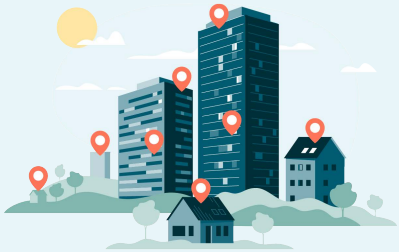
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2803260061
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Iver Graff
Avd.leder/ Eiendomsmegler

900 38 731
iver.graff@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205, 0751 OSLO

eiendomsmegler1.no