



Smedveien 2B

— Velkommen til

Smedveien 2B



HASLUM

Attraktiv og innholdsrik bolig o/3 plan - Dobbeltgarasje - Hage og flere terrasser - Kjeller med egen inngang - T-bane

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 850,-
Totalpris	10 968 850,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	224 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1960
Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no
Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Familievennlig planløsning
- Innredet kjeller med badrom, kjøkken og rom (Ikke godkjent for varig opphold)
- Vaskerom og 3 badrom pusset opp 2015/2016
- Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.
- Det er utført en el-sjekk med samsvarserklæring i 2025
- Dobbeltgarasje på 42m²
- Utvendig bod på ca 17m²
- Drenering skiftet i 2015
- Taktterasse på ca. 47 m², terrasse på ca. 30 m², platting på ca 25m²
- Alle vinduer og Innerdør byttet i 2015
- Huset er etterisolert 10cm og fasaden modernisert i 2016
- Taktekkingen er skiftet i 2007
- Nye renner i 2007
- Peis i stue.
- Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015/2016
- Ny varmepumpe i 2017
- Varmtvannsbereider 200 liter er fra 2015 og 80 liter er fra 2020.
- 300m til t-banestasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
BRA-e:	59 kvm
Totalt BRA:	224 kvm
TBA:	102 kvm

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, kjøkken, stue, bad
Total BRA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. 3 soverom, bad, gang

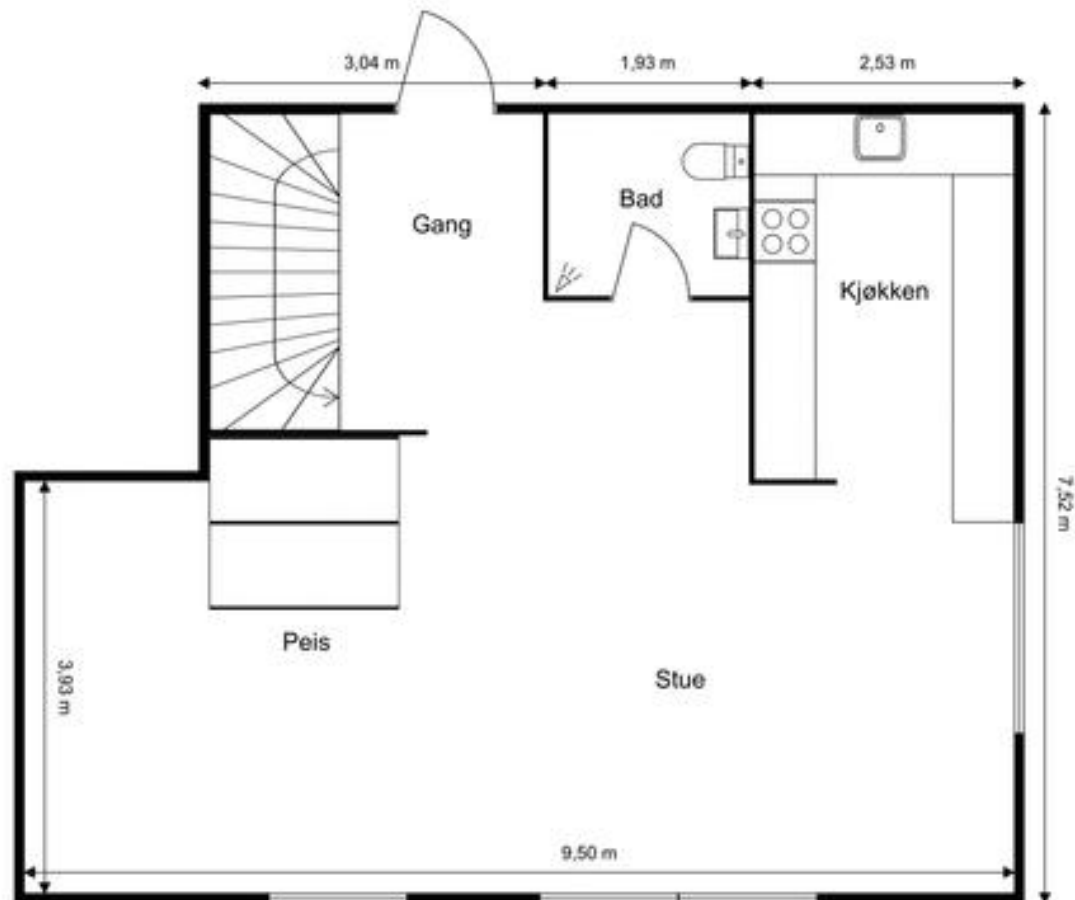
Garasje
Total BRA: 42 kvm.

Boder
Total BRA: 17 kvm.

Kjedet enebolig
Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Innredet
som entré, stue, bad,
vaskerom, kjøkken, bod
(ikke godkjent)
Total BRA: 65 kvm.

Smedveien 2 b

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Smedveien 2 b

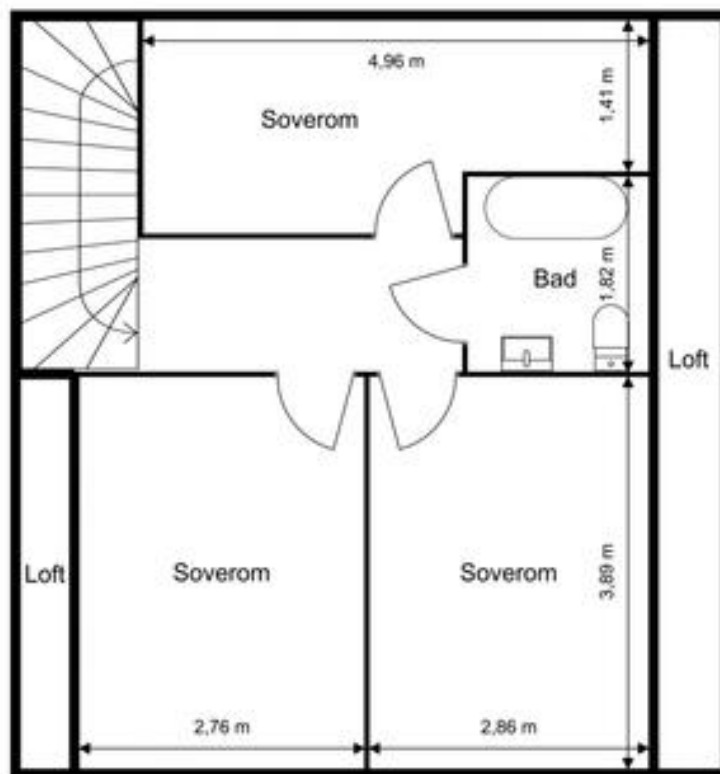
U. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Smedveien 2 b

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Informasjon

Smedveien 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0082/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Smedveien 2B, 1344 HASLUM

Gnr 8, bnr 715 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger

Piotr Grzegorz Kaskow

Kjøpesum og omkostninger

10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

267 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

288 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 988 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1960

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 165 kvm

BRA-e: 59 kvm

Totalt BRA: 224 kvm

TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjedet enebolig

Underetasje:

BRA-i: 65 kvm. Bodareal innredet som entré, stue, bad, vaskerom, kjøkken, bod (ikke godkjent)

Total BRA: 65 kvm.

TBA: 25 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Entre, kjøkken, stue, bad

Total BRA: 65 kvm.

TBA: 77 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 35 kvm. 3 soverom, bad, gang

Total BRA: 35 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 42 kvm.

Total BRA: 42 kvm.

Boder

1. etasje:

BRA-e: 17 kvm.

Total BRA: 17 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:

Underetasje BRA-i 65 m². Bodareal innredet som entré, stue, bad, vaskerom, kjøkken, bod (ikke godkjent)

1. etasje BRA-i 65 m². Entre, kjøkken, stue, bad

Loftsetasje BRA-i 35 m². 3 soverom, bad, gang

I tillegg disponeres en dobbeltgarasje på BRA-e 42 m² og uteboder på BRA-e 17 m²

Standard

1. ETASJE

Entré/gang:

Velkommen! Boligen har et pent inngangsparti, med belegningsstein. Herfra er det tilgang til den store takterrassen på garasjen. Her ute er det god plass til å sette utemøbler og grill. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i stort garderobeskap.

Stue:

Stuen er av svært fin størrelse, med parkett på gulv og malt overflate på vegger. Her er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet oppvarmes både via peis og via varmpumpe. Fra stuen er det utgang via skyvedører til den store terrassen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i åpen løsning mot spisestuen, og byr på rikelig med benk-/skaplass. Innredningen har integrerte hvitevarer som mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn frittstående kjøøl/frys. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:

Baderommet i etasjen har flislagte overflater, samt gulvvarme. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc. Baderommet ble oppusset i 2022.

2. ETASJE

Gang:

I 2. etasje har gangen laminat på gulv og malt overflate på vegger. Herfra er det

inngang til bad samt tre soverom.

Bad:

Etasjen har et pent baderom med flis på gulv og vegger, samt gulvvarme. Rommet er utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc. Badet er i følge eier oppusset i 2022.

Tre soverom:

Fra gangen er det inngang til tre gode soverom. Rommene har parkett/laminat på gulv og malt overflate på vegger, samt malt overflate i himling. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i plassbygget garderobeskap. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Begge disse rommene har også garderobeløsning.

UNDERETASJE

Trapperom/gang:

Underetasjen er blitt innredet uten godkjenning fra kommunen, og arealet regnes ikke som godkjent for varig opphold. For ordens skyld vil rommene under bli omtalt som det de er innredet/benyttet som per salgstidspunktet, men regnes ikke som godkjente oppholdsrom. Se punktet Ferdigattest i salgsoppgaven for mer informasjon.

Vaskerom:

Det er blitt etablert et vaskerom med adkomst fra gangen. Rommet har flis på gulv og malt overflate på vegger, samt malt overflate i himling. Det er gulvvarme. Videre er rommet utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Rommet ble oppgradert med nytt sluk og ny membran i 2022.

Bod:

Fra vaskerommet er det inngang til en bod. Rommet har flis på gulv og malt overflate på vegger. Her er det rikelig med ekstra lagringsplass.

HYBEL

Entré:

Det er blitt påbygget en egen entré til denne delen av boligen (ikke godkjent). I entréen er det flis på gulv med gulvvarme og malt overflate på vegger. Det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Rommene i hybelen er ikke bruksendret og ikke godkjent for varig opphold.

Stue og kjøkken:

Åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett på gulv og malt overflate på vegger. Rommet er oppvarmet via panelovn. Det er plass til sofa, tv-bord og spisegruppe. På kjøkkenet er det satt opp flis på vegg over benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

Soverom:

Fra stuen er det inngang til et rom som er innredet som soverom. Rommet har parkett på gulv og malt overflate på vegger. Det er plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bad:

I tillegg her det inngang til et baderom. Rommet har flis på gulv og vegger, samt malt overflate i himling. Det er gulvvarme, og rommet er videre utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, servantskap og veggmontert wc.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger parkering i dobbeltgarasje på BRA-e 42 m². I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

2015 - 2017

Det er gjort arbeider i boligen over en 3 års periode. Bland annet:

- Nytt jordingsanlegg i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400)
- Det er utført en elsjekk med samsvarserklæring i 2025
- Utvidelse av garasje på 42m2
- Utvendig bod på ca 17m2
- Drenering opplyses av dagens eier å være skiftet i 2015.
- Takterrasse på ca. 47 m² med adkomst inngangsparti i 1. etasje (Takterrasen er tekket med membranduk. Synlig på vegg)
- Terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue i 1. etasje
- Platting på ca 25 m2 med utgang fra stue i underetasjen
- Alle vinduer og Innerdør byttet i 2015
- Huset er etterisolert og fasadeoppusset i 2016
- Nye renner i 2007
- Tak tekkingen er skiftet i 2007
- Peis i stue.
- Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015/2016
- Det er etablert 2 sikringskap i underetasjen. Et for kjeller og et for hoveddel.
- Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.

- Ny varmepumpe i 2017
 - Varmtvannsbereder 200 liter er fra 2015 og 80 liter er fra 2020.
 - Vaskerom og 3 badrom pusset opp 2015/2016
 - Fasaden er isolert med 10cm og modernisert i 2016
- 2015 - 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2o Rørservice AS-921619715-Jessheim - (vann og avløpsanlegg) 015/2016 år.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Czajkowski Protan Express service- (membran) Våtrom i 2etg - 15.02.2015 Våtrom i 1 etg - 11.02.2016

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Egeninnsats - Fliser på gulv og vegger.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ny ettertekkning med stein 2007. - Fasade 10 cm isolasjon, pussing av fasaden 2016. - Garasjeutvidelse 2017 - Terrasse og bod 2017

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Jeg utførte jobben med dreneringen ved hjelp av min bror. Rundt ca 2016

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Byggservice AS Org nr 932962365. Urførelse av elektrisk installasjon -2019

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2019

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Deler av røropplegg er byttet (stålør til plastrør)

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Byggservice AS org nr 932962365

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Utskifting av vinduer og dører i hele huset 2015/2016.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Det er fukt på en av veggene i fellesdelen av kjelleren. Veggene er tilknyttet naboen.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: I Februar 2025 oppsto en

kloakkavløpssvikt utenfor bygget og ble deretter reparert av forsikringselskapet.

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Hybel i kjeller har gjennomgang mellom hoveddel og hybel.

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Disse rommene er ikke godkjente for varig opphold.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra April/mai fra takstmann ligger vedlagt salgsoppgaven

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Beskriv: I tidligere salgsoppgave var det nevnt at det er en oljetank på eiendommen. Jeg har ikke funnet en slik tank og har ingen flere opplysninger vedrørende dette.

- Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei. Eventuell kommentar: På vinteren kan det være litt vanskelig å åpne dørene til boden utvendig.

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.05.2025

Bygning:

Enebolig over 3 etasjer. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Huset er etterisolert og fasadeoppusset i 2016, opplyst av dagens eier.

Vinduer og dører:

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 i første etasje

Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 2015 i 2. etasje

Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 2015 i underetasjen

Ytterdør i malt utførelse med glassfeldt. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Formpressede innerdører, fra 2015.

Trapper:

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Balkong/terrasse:

Takterrasse på 47 m² med adkomst inngangsparti i 1. etasje. Etablert i 2016, opplyst av dagens eier.

Terrasse på 30 m² med adkomst fra stue i 1. etasje. Etablert i 2015.

Platting på 25 m² med utgang fra stue i underetasjen. Etablert i 2026.

Pipe og ildsted:

Peis i stue.

VVS-installasjoner:

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Ny varmpumpe i 2017

Varmtvannsbereider plassert på gulv på vaskerom. 200 liter er fra 2015 og 80 liter er fra 2020.

Luftbehandling:

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Enkelte klaffventiler på yttervegg.

Elkraft:

Det er etablert 2 sikringsskap i underetasjen. Et for utleiedel og et for hoveddel.

Seriemåler for utleiedel i hovedsikringsskap. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:

Etasjeskille og gulv på grunn_

Underetasje: Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet.

Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Kjøkken: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje: Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet.

Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Kjøkken: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2. etasje: Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 28 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
 Soverom: Måler 20mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2). For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Drenering: TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur i bod i underetasjen. For videre omtale se "rom under terreng"

Støttemur: TG2: Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning. TG2: En igjenpussing av sprekk i mur anbefales for å se om sprekken er under utvikling.

Rom under terreng: Pga murvegger er ikke hulltakning mulig. TG2: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Gjelder hjørne i bod. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: TG2: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Takterrassen er tekket med

membranduk. (synlig på vegg) Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Eier opplyser om at undergulv har godt fall mot takrenne. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres vepsebol på kaldt loft på befaringsdagen. Dette er nå fjernet av eier. Vepsebol indikerer manglende/defekt insektstetting og dette bør kontrolleres/utbedres.

Ildsted/Skorstein: TG2: Pipa er innkledd med brannplater. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Eventuelle skader/riss i pipa vil ikke synliggjøres slik som det er bygd opp nå. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Utleiedel - Oppsummering av overflater og innredning: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Det registreres fukt/skader i benkeplate rundt vask. TG2: Delaminering av oppvaskmaskin front. Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Trapp: TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn

og dyr. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger: TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i luke på bad i underetasjen. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk: TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er utført en elsjekk med samsvarserklæring. Samsvarserklæring er fremvist. El sjekk på eksisterende elektrisk anlegg i enebolig. Installasjonen er tidligere utvidet og modernisert av annet firma. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på varme- og belyningsinstallasjoner. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest. I dette oppdraget etableres nytt jordingsanlegg i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400). Arbeidet omfatter nedlegging av jordelektrode, tilkobling til hovedjordskinne, samt kontroll av overgangsmotstand. Eier er informert om valg av løsning og omfang. Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader kan påløpe.

Våtrom: 2. etasje - Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstillende, kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. TG2: Badekar står plassert over sluk Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet. Lekkasjevann på gulvet ikke vil finne vei til sluket, da badekaret dekker sluket fullstendig. Dette medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet anses som et

avvik fra anbefalte løsninger, og det anbefales tiltak for å sikre bedre tilgang til sluket og håndtering av eventuell lekkasje.

Våtrom: Utleiedel - Oppsummering av overflater: TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. TG2: Dør og dørlister har malingsavskalling. TG2: En veggflis er skadet / sprukket. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstoppers i rommet (endrer ikke TG). Dør og dørlister bør males med en egnet maling.

Våtrom: Vaskerom:

- Oppsummering av overflater: TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstoppers i rommet (endrer ikke TG).

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Det er ikke mulig å konstatere bruk av membran. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av membran.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Underetasjen i huset er blitt innredet som hybel, men er ikke blitt bruksendret hos kommunen. Arealet er dermed kun godkjent som bodareal,

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjenning gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved. Tilkoblet varmepumpe i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 635,-pr. 2025

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 6 386,27 kr

Feiing 255,00 kr

Renovasjon 4 338,60 kr

Vann 5 158,16 kr

Sum 16 138,03 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 464 313,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 857 253,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 6859827

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 739 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet boligeiendom med gressplen, hekk og øvrig beplantning.

Steinbelagt gårdsplass, samt fine uteplasser. Etablert stor takterrasse over garasje, i tilknytning til inngangspartiet.

Området utenfor inngangspartiet deles med naboen

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Smedveien 2B har en meget attraktiv beliggenhet, i en blindvei, i et rolig, barnevennlig og veletablert område. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (5 min. gange unna), matbutikk (550 m unna) og flere spisesteder (med take-away), samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser med kort vei til marka og flotte turmuligheter. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole uten farlige kryssninger av hovedveier. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Aktivitet og fritid:

Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er

kort vei til Bærums- og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Vinterstid er det også oppkjørte skiløyper på Haga golfbane og på Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på fine turstier. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Høvik har man også tilgang til flotte turmuligheter langs fjorden, samt badestrender. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Nadderud idrettspark, Haslum kunstregressbane, Gjønnesshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningscentre i området, bl.a. SATS på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud:

Svært kort gangavstand til Coop Prix Haslum og Coop Extra Haslum i Kirkeveien (ca. 550m unna i hver retning). For øvrig er det kort vei til Rema 1000 Gjetlum. Det er i tillegg gangavstand til innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) på Haslum, samt til både Bekkestua senter og Sandvika sentrum. Bekkestua sentrum er i stadig vekst, og her finnes en rekke flotte forretninger, samt matbutikker, vinmonopol, legesenter, tannlege, treningssenter m.m. I Sandvika finner man bl.a. Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak, samt alle tenkelige servicefunksjoner. Det er døgnåpen bensinstasjon/Deli de Luca i krysset Kirkeveien/Bærumsveien, der man også kan få tak i det mest nødvendige.

Skoler og barnehager:

Fra boligen er det kort vei til både skoler og barnehager. Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud og Oslo International School. Flere barnehager i området, både på Haslum og Bekkestua (Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Nadderudskogen barnehage m.fl.).

Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste T-bane stasjon (sone 1), Haslum stasjon, ligger ca. 4 min. gange fra boligen. T-banen bruker ca. 20 min til Majorstuen. Det er også kort vei til bussholdeplass i Kirkeveien, Østenåsveien, med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika, samt til bussholdeplass i Nesveien, Avløs. Sandvika regnes for øvrig som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. På Bekkestua er det overganger til de fleste bussruter i Bærum, samt flybuss, trikk og T-bane.

Bebyggelse

Småhusbebyggelse, noe blokk og næring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig eller garasje på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen og garasjen er i følge matrikkelen oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Selger opplyser at boligen har fått påbygg ved kjøkken, samt påbygg av 2. etasje. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, ei heller tegninger, for disse tiltakene.

Dagens plantegning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er det blitt fjernet en vegg, hvor det opprinnelig var etablert et soverom. Dette

arealet er i dag innlemmet i stuen. Hele underetasjen er omtalt som "hobbyrom" eller "bod", og arealet i denne etasjen er dermed ikke godkjent for varig opphold. Rommene må dermed søkes bruksendret og få godkjenning fra kommunen for å kunne omtales som oppholdsrom. Etasjen er blitt innredet med kjøkken, bad og et soverom, samt etablert vaskerom. Det er også blitt etablert en egen inngang ved å bygge på en entré fra bakkeplan, dette er heller ikke tegnet inn på de siste godkjente byggetegningene. Megler har ikke fått tilsendt godkjente tegninger av 2. etasje, og får dermed ikke kontrollert etasjens rominndeling eller bruken av rommene. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er delvis omfattet av reguleringsplan, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Reguleringsplan: BÆRUMSVEIEN v/Haslum, Kirkev. mellom B.v./Kolsås b.

- Delareal 20 m2. Formål: kjørevei

Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

- Delareal 720 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

- Delareal 20 m2. Arealbruk: veg, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:

- Enebolig, ny
- Tomannsbolig, ny
- Tilbygg med ny boenhet
- Underbygg med ny boenhet
- Påbygg med ny boenhet
- Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
- Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
- Deling av eiendom for boligformål
- Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
- Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:

- Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
- Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: <https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ingen.

Eiendommens rettigheter:

1988/26124-1/100 17.08.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 268

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 715

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Bærum kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne

eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1959/302500-1/100 22.06.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1959/302501-1/100 22.06.1959 ERKLÆRING/AVTALE

Bestm.vedr.benyttelse av underetg. på hus på d.e.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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 for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon - Konsept veiledningstime kr. -1 950,-

Rådgivning Konsept Boligstyling kr. 1 950,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 000,-

Samlet skal selger betale kr. 212 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 29.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 22.05.2025
- Energiattest, datert 22.05.2025
- Reguleringsplankart, datert 02.04.2025
- Kommuneplankart, datert 02.04.2025

- Byggemeldte tegninger, datert 29.04.1959
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41234540

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958



Vedlegg

Smedveien 2B



Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utbytt dato
29. apr. 2025
Oppdragsnummer
65-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Smedveien 2B, 1344 HASLUM	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Piotr Grzegorz Kaskow, Lidia Rek Kaskow	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. desember 2014	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 6859827 Forsikret i: Storebrand	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2o Rørservice AS-921619715-Jessheim - (vann og avløpsanlegg) 2015/2016 år.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Czajkowski Protan Express service- (membran) Våtrom i 2etg - 15.02.2015 Våtrom i 1 etg - 11.02.2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Egeninnsats - Fliser på gulv og vegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ny yttertekking med stein 2007. - Fasade 10 cm isolasjon, pussing av fasaden 2016. - Garasjeutvidelse 2017 - Terrasse og bod 2017

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg utførte jobben med dreneringen ved hjelp av min bror. Rundt ca 2016

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Byggservice AS Org nr 932962365 Urførelse av elektrisk installasjon -2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Deler av røropplegg er byttet (stålrør til plastør)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Byggservice AS org nr 932962365

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utskifting av vinduer og dører i hele huset 2015/2016.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er fukt på en av veggene i fellesdelen av kjelleren. Veggene er tilknyttet naboen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I Februar 2025 oppsto en kloakkavløpssvikt utenfor bygget og ble deretter reparert av forsikringselskapet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel i kjeller har gjennomgang mellom hoveddel og hybel.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Disse rommene er ikke godkjente for varig opphold.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra April/mai fra taksmann ligger vedlagt salgsopp-gaven

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, naboavtaler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: I tidligere salgsoppgave var det nevnt at det er en oljetank på eiendommen. Jeg har ikke funnet en slik tank og har ingen flere opplysninger vedrørende dette.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: På vinteren kan det være litt vanskelig å åpne dørene til boden utvendig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 65-0082/25



Tilstandsrapport

Smedveien 2B 1344 HASLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1960
BRA: 165 m²
BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskille, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkdyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkdyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskille og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkdyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkdyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29996>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygningsakkdyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkdyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkdyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Underetasje:
Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje:

Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2. etasje:

Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 28 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Soverom: Måler 20mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur i bod i underetasjen.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Støttemur

Oppsummering

TG2: Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak

TG2: En igjenpusing av sprekk i mur anbefales for å se om sprekkene er under utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Pga murvegger er ikke hulltakning mulig.

TG2: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Gjelder hjørne i bod.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Takterassen er dekket med membranduk. (synlig på vegg)

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Eier opplyser om at undergulv har godt fall mot takrenne.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres vepsebol på kaldt loft på befaringsdagen. Dette er nå fjernet av eier.

Anbefalte tiltak

Vepsebol indikerer manglende/defekt insektsetting og dette bør kontrolleres/utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Pipa er innkledd med brannplater.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipelapet.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Eventuelle skader/friss i pipa vil ikke synliggjøres slik som det er bygd opp nå.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fukt/skader i benkeplate rundt vask.

TG2: Delaminering av oppvaskmaskin front.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TGO/l.

Trapp

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i luke på bad i underetasjen.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er utført en elsjekk med samsvarserklæring. Samsvarserklæring er fremvist.

Et sjekk på eksisterende elektrisk anlegg i enebolig. Installasjonen er tidligere utvidet og modernisert av annet firma. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på varme- og belysningsinstallasjoner. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest. I dette oppdraget etableres nytt jordingsanlegg i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400). Arbeidet omfatter nedlegging av jordelektrode, tilkobling til hovedjordskinne, samt kontroll av overgangsmotstand. Eier er informert om valg av løsning og omfang.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnader kan påløpe.

Våtrom: 2. etasje**Oppsummering av overflater**

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstillende, kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Badekar står plassert over sluk

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann på gulvet ikke vil finne vei til sluket, da badekaret dekker sluket fullstendig. Dette medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet anses som et avvik fra anbefalte løsninger, og det anbefales tiltak for å sikre bedre tilgang til sluket og håndtering av eventuell lekkasje.

Våtrom: Utleiedel**Oppsummering av overflater**

TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Dør og dørfliser har malingsavskalling

TG2: En veggflis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Dør og dørfliser bør males med en egnet maling.

Våtrom: Vaskerom**Oppsummering av overflater**

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det er ikke mulig å konstatere bruk av membran.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørforinger kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av membran.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 14.4.2025	Rapportdato 22.5.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Piotr Grzegorz Kaskow	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Christian Omre	Telefon:	93060672
Firma:	Fidens as	Epost:	rodelokkatakt@gmail.com
Adresse:	Olaf Helsetts vei 5, 0694 Oslo		

Om bygningssakkyndig:

Tørremester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse:	Smedveien 2B, 1344 Haslum						
Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	715	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1960						
Boligtype:	Bolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over 3 etasjer.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater.

Gulvsystemer:

Etasjeville av trekonstruksjoner.

Standard:**Underetasje:**

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, servantskap og veggmontert wc.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hyller.

1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Peis og varmpumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn frittstående kjølfrys.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørgarderobe.

2. etasje:

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights, malt overflate og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015-	Det er gjortarbeider i boligen over en 3 års periode. Bland annet - Renovering av bad -	Ja
2017	Nye kjøkken - Byttet ut noe vannrør - Arbeider på det elektriske anlegget Det er fremvist dokumentasjon på det elektriske arbeidet samt rørligger arbeidet.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	165	165	0	0	102
Garasje	42	0	42	0	0
Boder	17	0	17	0	0
Totalt m²	224	165	59	0	102

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	65	65	0	0	25
1. etasje	65	65	0	0	77
Loft	35	35	0	0	0
Totalt m²	165	165	0	0	102

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	65	35	30
Totalt m²	65	35	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	65	58	7	Entre, stue, bad,vaskerom, kjøkken.	Bod
1. etasje	65	65	0	Entre, kjøkken, stue, bad.	
Loft	35	35	0	3, soverom, bad, gang	
Totalt m²	165	158	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Bygning: Boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Kommentar til arealberegning

Aralet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses av dagens eier å være skiftet i 2015.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedlep ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murfater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur i bod i underetasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
TG2: Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike stapte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonmessig betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: En igjenpussing av sprekk i mur anbefales for å se om sprekken er under utvikling.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Eier opplyser om at underetasjen alltid har vært innredet, men det er gjort oppgraderinger i 2015/16.	
Er det foretatt hulltaking i utpekt vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Pga murvegger er ikke hulltaking mulig.	
TG2: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Gjelder hjørne i bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	
Bedre ventilering bør etableres.	

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Takterrasse
Takterrasse på ca. 47 m ² med adkomst inngangsparti i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2016, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Takterrassen er tekket med membranduk. (synlig på vegg)	
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Eier opplyser om at undergulv har godt fall mot takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 30 m ² med adkomst fra stue i 1. etasje	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverks høyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.7 Balkong, terrasse, plattning

Type	Plattning
Plattning på ca 25 m2 med utgang fra stue i underetasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2026.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 i første etasje	
Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 2015 i 2. etasje	
Vinduer i trerammer med 3 lags glass fra 2015 i underetasjen	
Ytterder i malt utførelse med glassfelt. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører, fra 2015.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkermekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Merknad: Der mellom utseieleilighet i underetasjen og hoveddel er en slett lett innerder. Det anbefales å sette inn en brann/lydder.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset er etterisolert og fasadeoppusset i 2016, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldloft
Kneloft på begge sider.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres vespelbol på kaldt loft på befaringdagen. Dette er nå fjernet av eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vespelbol indikerer manglende/defekt insektstetting og dette bør kontrolleres/utbedres.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er skiftet i 2007, opplyst av dagens eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Metallrenner	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner i 2007, opplyst av dagens eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak av trekonstruksjoner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Underetasje:</p> <p>Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>Kjøkken: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>1. etasje:</p> <p>Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>Kjøkken: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>2. etasje:</p> <p>Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 28 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)</p> <p>Soverom: Måler 20mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG2: Pipa er innkledd med brannplater.	
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipelepet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Eventuelle skader/riss i pipa vil ikke synliggjøres slik som det er bygd opp nå.
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.17 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum som har etgreps blandebatteri.	
TG2: Det registreres fukt/skader i benkeplate rundt vask.	
TG2: Delaminering av oppvaskmaskin front.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Avtrekk over stekeovnen med avkast på vegg.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjølfrys. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Avtrekk over stekesonen med avkast på yttervegg.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I u etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2.30 m.	
I 1. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2.40 m.	
I 2. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2.38 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinns over 10 cm?	Nei
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.22 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Vannrør bak luke på bad i underetasjen.	Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
	Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger		TG-2
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.		
Stoppekran er plassert i luke på bad i underetasjen.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.		

6.23 Elektrisk



Hovedsikringskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert 2 sikringskap i underetasjen. Et for uteleidel og et for hoveddel. Seriemåler for uteleidel i hoved sikringskap.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.	
Er det manglende samsvarerklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarerklæring alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er utført en elsjekk med samsvarerklæring. Samsvarerklæring er fremvist. El sjekk på eksisterende elektrisk anlegg i enebolig. Installasjonen er tidligere utvidet og modernisert av annet firma. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på varme- og belysningsinstallasjoner. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest. I dette oppdraget etableres nytt Jordingsanlegg i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400). Arbeidet omfatter nedlegging av jordelektrode, tilkobling til hovedjordskinne, samt kontroll av overgangsmotstand. Eier er informert om valg av løsning og omfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarerklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Kostnader kan påløpe.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny varmpumpe i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	2020, opplyst av eier.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.25 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
	200 liter er fra 2015 og 80 liter er fra 2020.

Størrelse	
200 liter og 80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (etapsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Enkelte klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: 1. etasje



Hovedsluk på bad i 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er totalrenovert i 2016, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Hjelpesluk på bad i 1. etasje.



Måler med pigg i treverk mot våtsone på bad i 1. etasje. Måler under 6 vektprosent hvilket er OK.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsone er oppfylt	
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Der er plassert i våtsone. Vindu er plassert i våtsone.	
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 stk sluk. Et hovedsluk under ved vask og et hjelpesluk i dusjen	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Banemembran ført til klemming i sluk, utførelse ok	
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørforinger kontrollerbart	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og elektrisk fuktstyrt vifte fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for dør hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.28 Våtrom: 2. etasje



Sluk på bad i 2. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renoverert i 2015, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Måler med pigg i treverk mot våtsone på bad i 2. etasje. Måler under 6 vektprosent, hvilket er OK.

Oppsummering av overflater TG-2

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstillende, kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Badekar står plassert over sluk

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann på gulvet ikke vil finne vei til sluket, da badekaret dekker sluket fullstendig. Dette medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet anses som et avvik fra anbefalte løsninger, og det anbefales tiltak for å sikre bedre tilgang til sluket og håndtering av eventuell lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørforinger kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering med elektrisk vifte på vegg og til luft under dør	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for dør hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.29 Våtrom: Utleiedel

Sluk på bad i underetasjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renoveret i 2016, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Måler relativ fuktighet mot våtsone på bad i underetasjen. Måler 68%, hvilket er ok.

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt	
Badrom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.	
TG2: Dør og dørfliser har malingsavskalling	
TG2: En veggflis er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstoppet i rommet (endrer ikke TG).	
Dør og dørfliser bør males med en egnet maling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og elektrisk fukstyrt vifte fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for dør hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom i underetasjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flislagt gulv og malte flater på vegger	
---	--

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Etablert i 2015, opplyst av dagens eier.	
--	--

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater	
------------------------------------	--

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstjopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer eller andre overganger?	Nei
--	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

TG2: Det er ikke mulig å konstatere bruk av membran.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle røringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
---	--

Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
-------------	--

Det er etablert utslagsvask og innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Det er tilluft under dør og elektrisk vifte med avkast på vegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

Hulltaking synes ikke nødvendig da rommet kun bruke som vaskerom.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsek i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

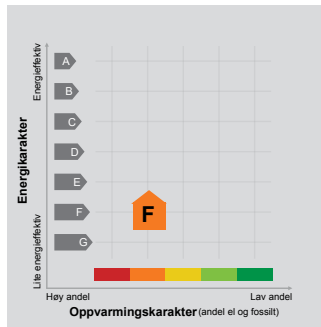


Energiattest



ENERGIATTEST

Adresse	Smedveien 2B
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	715
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17337149
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124805
Dato	22.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan nun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for eksisterende ventilasjon**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1960
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 165
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

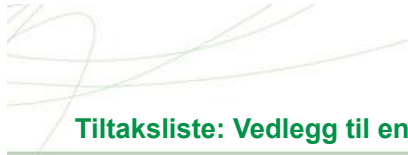
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pålitelighet: Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boilgen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av bruksstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på åpent 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 for. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosemat 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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 minut. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på tekniske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

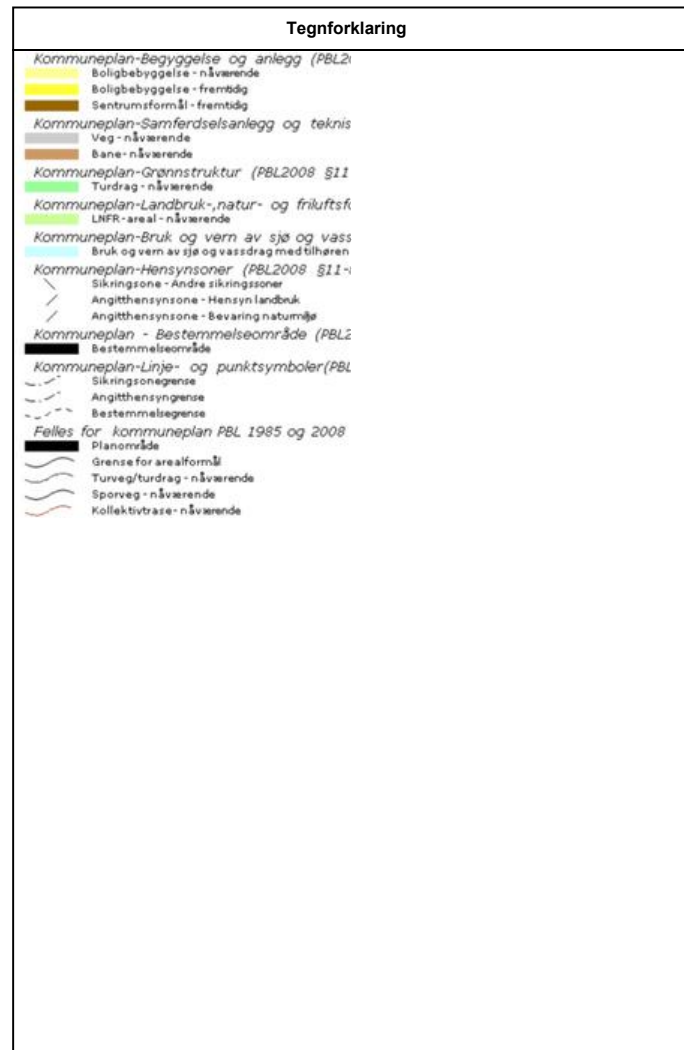
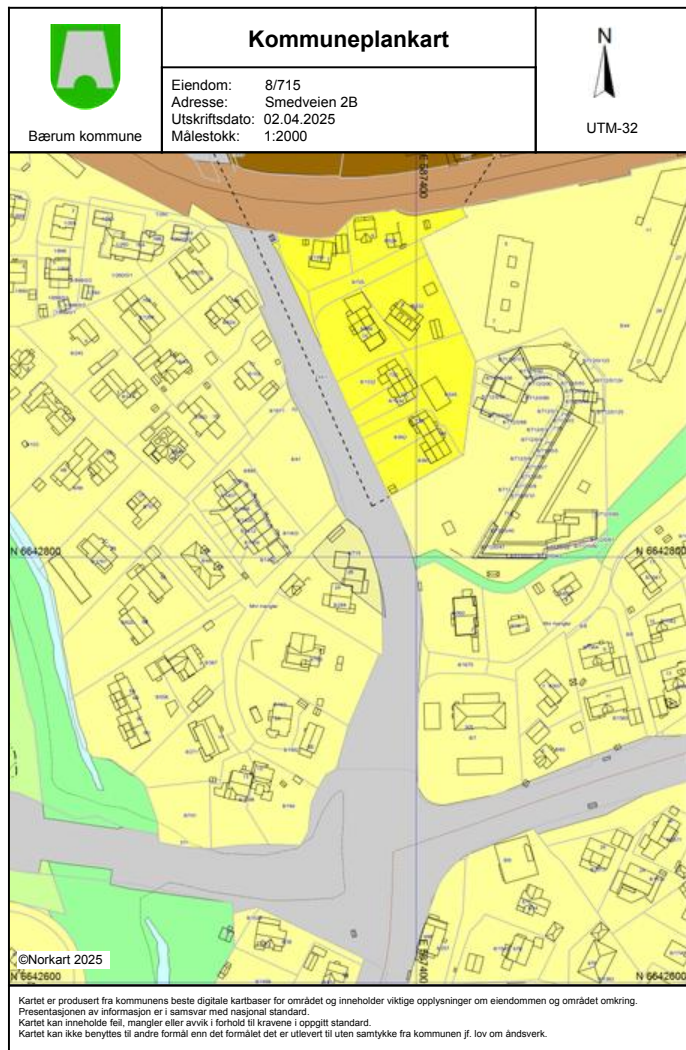
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

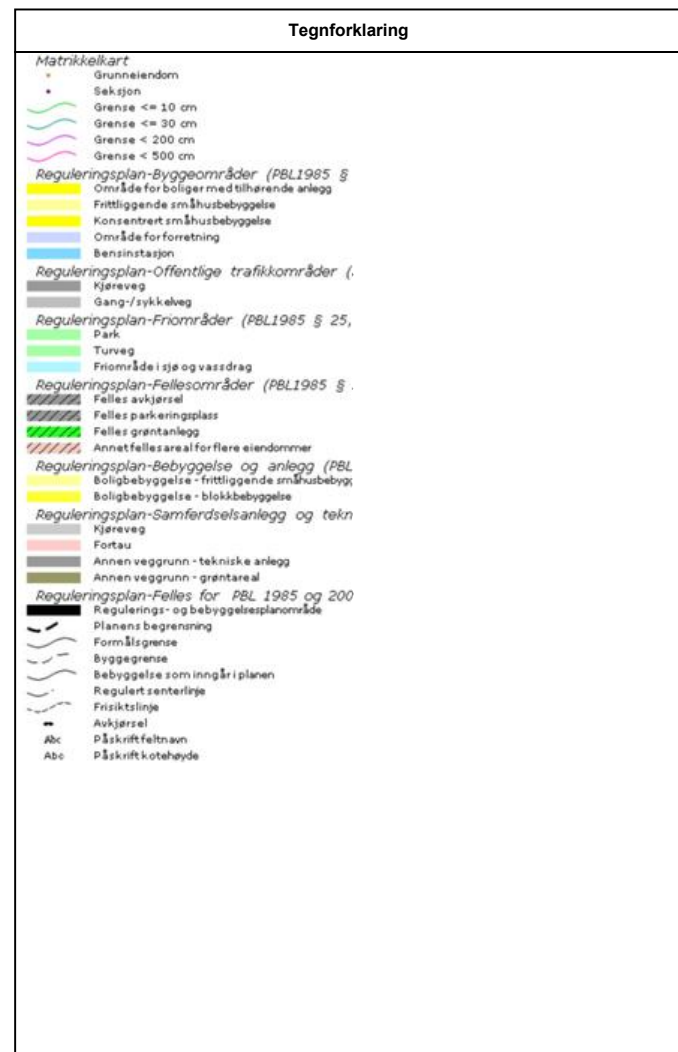
Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.



Informasjon fra kommunen







Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.04.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	715	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedveien 2B, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 386,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 158,16 kr
Sum	16 138,03 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	131 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 929,39 kr	1 482,34 kr
Avløp etter areal	131 m2	52,90 kr	1/1	0 %	6 929,90 kr	1 732,46 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	18 635,48 kr	4 658,87 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.



Matrikelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenshet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 715	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1120 Løkeberg-Blommenholm 20
Veiadresse:	Smedveien 2 B, gatenr 1263 1344 Haslum	Valgkrets:	10 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1060401 Haslum
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.08.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	739,3 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelens kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelens. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelens. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelensheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelens fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelens kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelens fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelens:

Ingen klage registrert på matrikkelensheten.

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 715 i 3201 BÆRUM kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 25.11.2024 Matrikelført: 25.11.2024	Avgiver	3201/8/715	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/8/715	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikelført: 01.01.2020	Mottaker	3201/8/715	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 19.03.2018 Matrikelført: 19.03.2018	Avgiver	3201/8/715	0,0
Arealmåling	Forretning: 15.02.1995 Matrikelført:	Mottaker	3201/8/715	740,0
Grensejustering	Forretning: 14.02.1995 Matrikelført:	Avgiver Mottaker	3201/8/715 3201/233/1	-2,0 2,0
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	Forretning: 14.02.1995 Matrikelført:	Mottaker	3201/8/715	23,0
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	Forretning: 14.02.1995 Matrikelført:	Mottaker	3201/8/715	17,0
Grensejustering	Forretning: 17.08.1988 Matrikelført:	Avgiver Mottaker	3201/8/268 3201/8/715	-329,0 329,0
Grensejustering	Forretning: 17.08.1988 Matrikelført:	Avgiver Mottaker	3201/8/715 3201/8/268	-300,0 300,0

Annens forretningsstype	Forretning:	18.12.1984	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.03.2024	Berørt	3201/1/254	0,0
			Berørt	3201/1/302	0,0
			Berørt	3201/1/303	0,0
			Berørt	3201/1/304	0,0
			Berørt	3201/1/305	0,0
			Berørt	3201/1/306	0,0
			Berørt	3201/1/888	0,0
			Berørt	3201/1/889	0,0
			Berørt	3201/1/890	0,0
			Berørt	3201/1/891	0,0
			Berørt	3201/1/892	0,0
			Berørt	3201/1/893	0,0
			Berørt	3201/1/894	0,0
			Berørt	3201/1/895	0,0
			Berørt	3201/1/896	0,0
			Berørt	3201/1/897	0,0
			Berørt	3201/1/898	0,0
			Berørt	3201/1/898/0/1	0,0
			Berørt	3201/1/898/0/2	0,0
			Berørt	3201/1/899	0,0
			Berørt	3201/2/156	0,0
			Berørt	3201/8/41	0,0
			Berørt	3201/8/43	0,0
			Berørt	3201/8/99	0,0
			Berørt	3201/8/100	0,0
			Berørt	3201/8/101	0,0
			Berørt	3201/8/102	0,0
			Berørt	3201/8/103	0,0
			Berørt	3201/8/162	0,0
			Berørt	3201/8/163	0,0
			Berørt	3201/8/164	0,0
			Berørt	3201/8/184	0,0
			Berørt	3201/8/245	0,0
			Berørt	3201/8/268	0,0
			Berørt	3201/8/271	0,0
			Berørt	3201/8/367	0,0
			Berørt	3201/8/558	0,0
			Berørt	3201/8/620	0,0
			Berørt	3201/8/624	0,0
			Berørt	3201/8/625	0,0
			Berørt	3201/8/715	0,0
			Berørt	3201/8/741	0,0
			Berørt	3201/8/895	0,0
			Berørt	3201/8/933	0,0
			Berørt	3201/8/1266	0,0
			Berørt	3201/8/1402	0,0
			Berørt	3201/8/1403	0,0
			Berørt	3201/8/1404	0,0
			Berørt	3201/8/1405	0,0
			Berørt	3201/8/1406	0,0
			Berørt	3201/8/1407	0,0
			Berørt	3201/8/1412	0,0
			Berørt	3201/8/1462	0,0
			Berørt	3201/8/1671	0,0
			Berørt	3201/8/1698	0,0
			Berørt	3201/8/1767	0,0
			Berørt	3201/203/6	0,0
			Berørt	3201/233/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.08.1959	Avgiver	3201/8/268	-673,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/715	673,0

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Enebolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smedveien 2 B	Bolig	130,0	Kjøkken	3	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	130,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	17337149			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
U01			65,0		65,0	Bolig
H01	1		65,0		65,0	73,0
						73,0
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smedveien 2 B	Bolig	1,0				
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	22.04.2017	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	1,0	Igangset.till.:	22.04.2017	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	1,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:	1	
Bygningsnr / løpenr:	17337149 / 1			Antall etasjer:	1	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01			1,0		1,0	Bolig
						1,0
Kontaktpersoner:						
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.				
Tiltakshaver	Kaskow Piotr Grzegorz	290663				
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	16.07.1985	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1985	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1986	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300618052			Antall etasjer:	1	

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 715 i 3201 BÆRUM kommune

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus annekts til bolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	23,0	Rammetillatelse:	22.04.2017
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	BRA bolig:		Igangsett.till.:	22.04.2017
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300618052 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0			23,0	23,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kaskow Piotr Grzegorz	290663

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 715 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

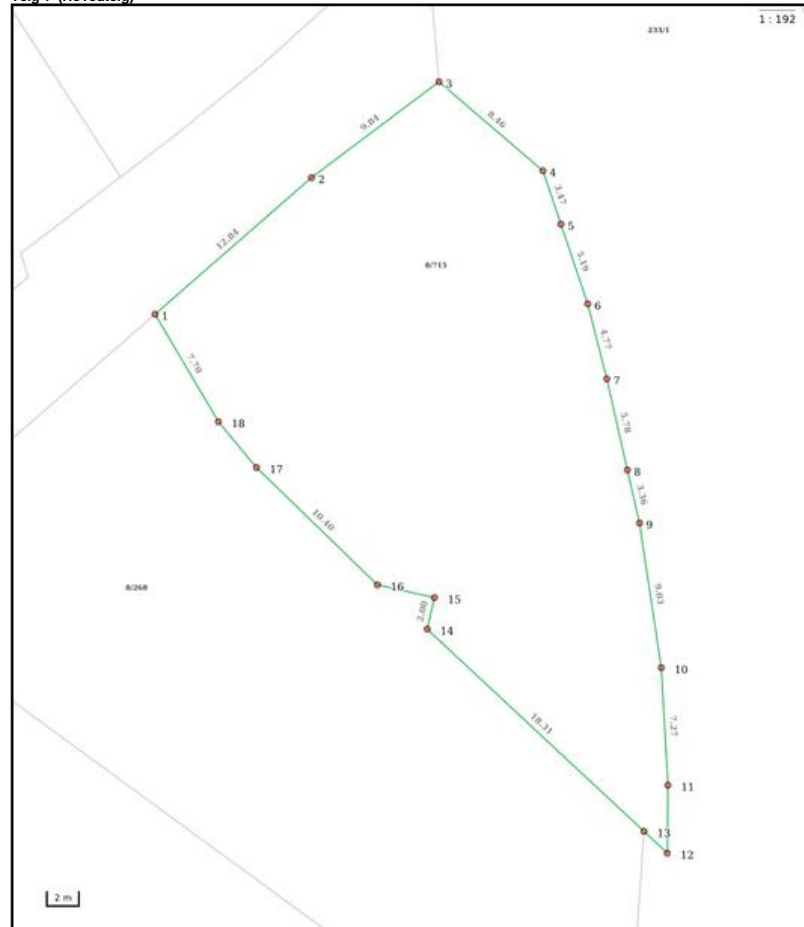
Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se.ambita.com/hutak for fargeforklaring

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 715 i 3201 BÆRUM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet [standardavvik]
 10 cm eller mindre
 11 - 30 cm
 31 - 200 cm

Hjelpelinjer
 = Vannkant
 = Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
 ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 715 i 3201 BÆRUM kommune

Areal og koordinater

Areal: 739,30m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 802,04	587 350,86	12,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 811,32	587 359,73	9,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 817,92	587 367,03	8,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 813,03	587 373,93	3,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 809,85	587 375,33	5,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 805,10	587 377,43	4,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 800,60	587 379,02	5,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 795,10	587 380,80	3,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 791,91	587 381,84	9,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 783,14	587 383,99	7,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 775,95	587 385,06	4,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 771,77	587 385,40	1,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 772,98	587 383,84	18,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 784,20	587 369,37	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 786,18	587 369,64	3,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 786,65	587 366,05	10,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 793,18	587 357,95	3,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 795,79	587 355,36	7,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	8	Bnr:	715	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Smedveien 2B, 1344 HASLUM						

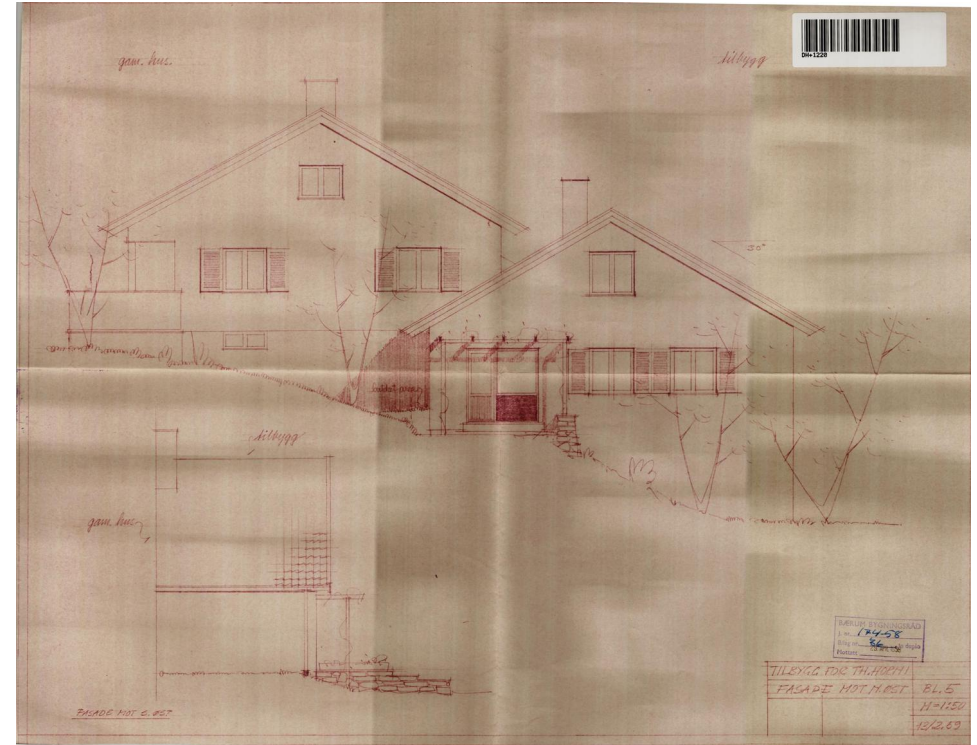
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter				
57/765	Tilbygg til våningshus	<input type="checkbox"/> Ferdigattest	<input type="checkbox"/> Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen		
58/174	Tilbygg til våningshus	<input type="checkbox"/> Ferdigattest	<input type="checkbox"/> Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen		
16/21984	Tilbygg til enebolig - utvidelse av garasje	<input type="checkbox"/> Ferdigattest	<input type="checkbox"/> Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen		
		<input type="checkbox"/> Ferdigattest	<input type="checkbox"/> Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ingen		

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

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

Kommentar:



SITUASJONSPLAN
FOR UTVIDELSE AV HUS
PÅ G.NR. 8. B.NR. 44
TILH. TH. HOENI

BÆRUM KOMMUNESAD
J. nr. 174-58
Bl. nr. 33 i del 1
Målestokk 1:500



M = 1:500
- F.L. = 16.02.12



Kapittel oppset

Kapittel title

Smedveien 2B

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min 🚶 0.8 km
Oslo International School 90 elever	23 min 🚶 1.9 km

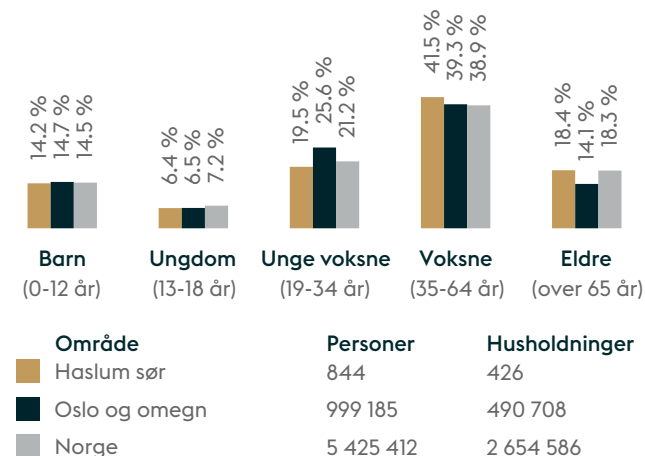
Offentlig transport

Haslum T Linje 211	2 min 🚶 0.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
Blommenholm stasjon Linje L1	4 min 🚗 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 15.3 km
Oslo Gardermoen	51 min 🚗

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 29 barn	5 min 🚶 0.4 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 56 barn	6 min 🚶 0.5 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 å... 108 barn, 7 avdelinger	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Haslum idrettsanlegg	7 min	↗
⚽ Nadderud VGS - Treningsfelt -...	9 min	↗
🚶 Friskis & Sveltis	17 min	↗
🚶 Gnist Gjøttum	17 min	↗

«Barnevennlig. Mange unger. Rolig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

90252930



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
 Telefon: **915 08 880**
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
 Telefon: **22 99 99 99**
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Smedveien 2B 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 8, bnr 715 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

