

Kolleveien 28B



Velkommen til

Kolleveien 28B



Salgsoppgaven produsert 23. juni 2025

HASLUM

Lys halvpart av tomannsbolig m/idyllisk & privat hage - Solrikt og barnevennlig - Garasje

Prisantydning	8 950 000,-
Omkostninger	225 100,-
Totalpris	9 175 100,-
BRA-i	148 kvm
Totalt BRA	172 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1971

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kolleveien 28 B! En lys og innholdsrik halvpart av tomannsbolig beliggende på en tilbaketrukken, solrik og barnevennlig tomt på populære Haslum. Fra boligen er det gangavstand til barnehager, barneskole, matbutikk, samt god offentlig komm. med T-bane og buss. Et drømmested for en barnefamilie, men også for et voksent par! Her bor du i rolige, naturskjønne omgivelser, samtidig som du har alle muligheter rett utenfor døren din.

- Kvaliteter ved eiendommen:
- Familievennlig planløsning - alle sov + bad på ett plan
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Flere utesoner hvor man kan følge solen
- Usjenert og privat hage
- Peis + Varmepumpe luft til luft
- 3 soverom
- 2 stuer
- Bad + separat wc og eget vaskerom
- Garasje og biloppstillingsplasser
- Trygg skolevei til Haslum skole

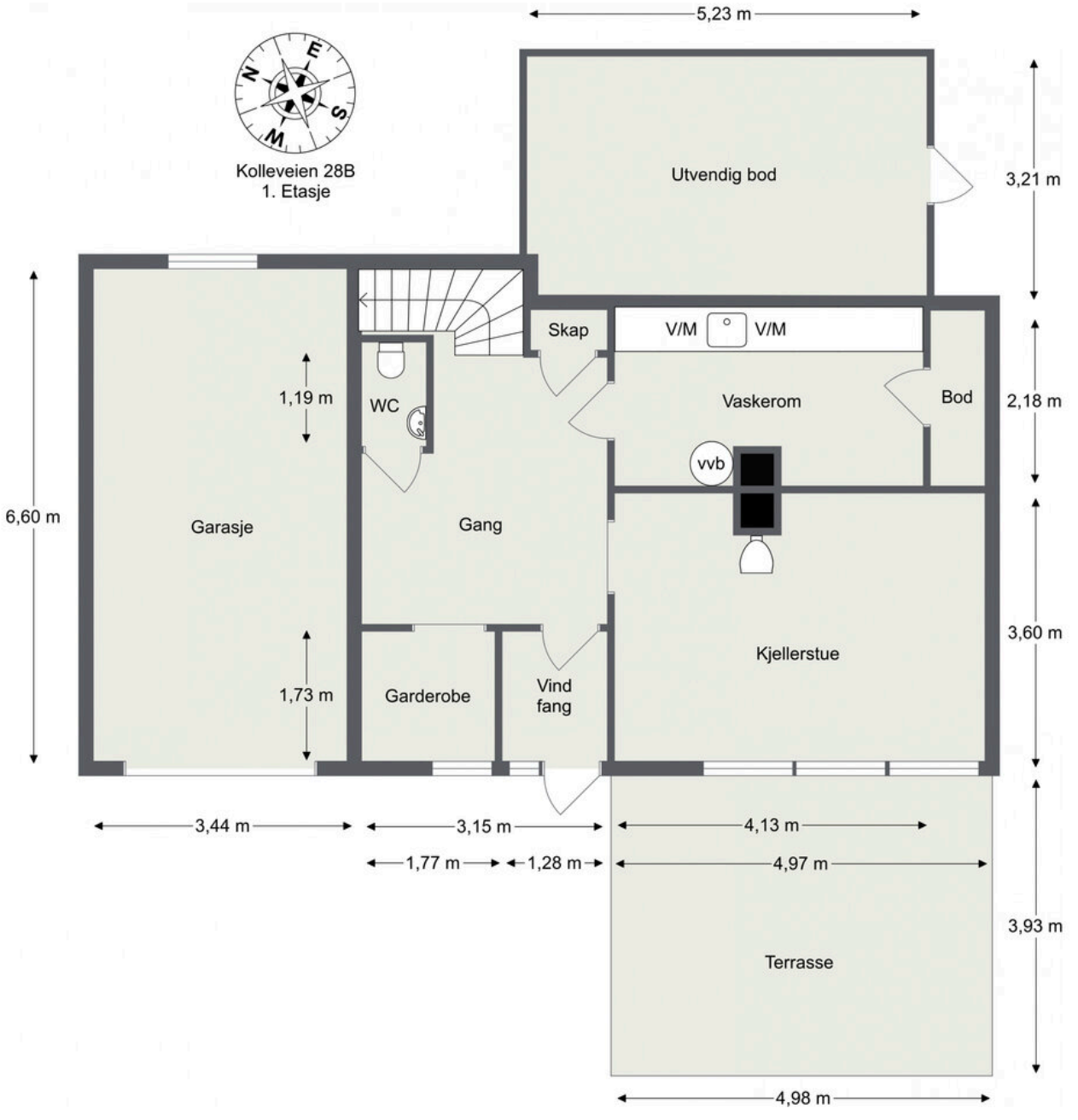
Arealer og innhold

BRA-i:	148 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	172 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

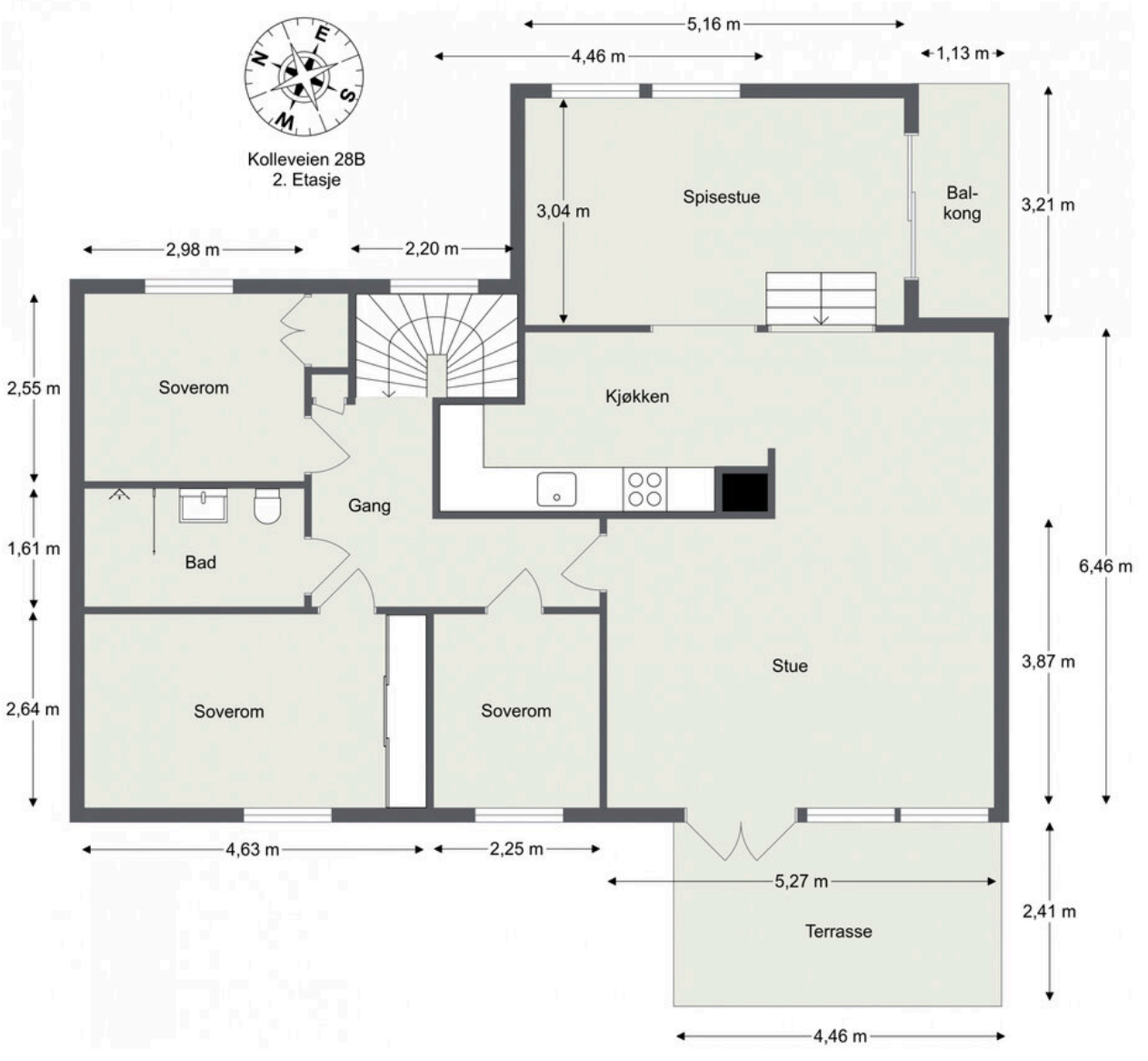
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vaskerom, WC, vindfang, gang, garderobe, kjellerstue (Ikke bruksendret) og bod.
BRA-e: 24 kvm. Garasje.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 14 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Kolleveien 28 B!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig med solrike utesoner på barnevennlige og populære Haslum. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (8 min. gange unna) og buss i retning Sandvika og Bekkestua (5 min. gange unna), matbutikk og flere spisesteder (med take-away) (5 min. unna.), marka og flere treningssentre i området, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger av hovedveier. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

I attraktive Kolleveien, finner man dette familievennlige huset over 2 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen fremstår som et generelt velholdt objekt, men noe behov for modernisering av overflatene må forventes. Boligen inneholder bla. en stilren entré/ gang med garderoberom, et praktisk toalettrom, et separat vaskerom (oppgradert i 2016), bod og et ekstra gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Fra entréen og opp trappen til 2. etasje er det adkomst til den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen med et kjøkken fra 2015, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Videre finner man et bad som ble oppgradert i 2016 med flis-på-flis og 3 soverom- en

praktisk og familievennlig planløsning.

Tomten er oppmålt etter seksjonering og eies i sin helhet av denne seksjonen, se vedlagte seksjoneringskart. Den asfalterte innkjøringen deles med naboen i Kolleveien 28A. Boligen har en usjenert og meget privat hage med gode solforhold og flere hyggelige uteplasser som inviterer til sommerdager i solen – Her kan du nyte rolige morgener på terrassen v/inngangsparti/ kjellerstue eller balkongen, og sosiale grillkvelder på terrasse v/stue eller i hagen med gressplen og vakker beplantning. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Parkering i garasje inntil huset, samt biloppstillingsplass.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje: Vaskerom, WC, vindfang, gang, garderobe, kjellerstue (Ikke bruksendret) og bod. Garasje.

2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

Diverse:
Terrasse 1.etg: 19,5 kvm.
Terrasse 2.etg: 10,7 kvm.
Balkong 2.etg: 3,6 kvm.
Platting i hage: 11,5 kvm.
Utvendig redskapsbod under tilbygg: 16,8 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden i stor grad er under 1,90 m.

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR, I FØLGE HJEMMELSHAVER:
2013: Tilbygget ble oppført.
2013: Oljetank fjernet.
2015: Kjøkkeninnredning.
2015: Peisinnsats i kjellerstuen.
2016: Badet i 2.etasje ble oppgradert.
2016: Taket ble tekket om, samt nye nedløp, renner og tilhørende beslag.
2024: El-tilsyn.
2024: Varmepumpe(luft-luft).
2025: Vannledningen fra kommunalt anlegg og inn til huset ble utbedret pga. en lekkasje(punktvis reparert under innkjøringen).

_____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. Etasje:

Entré/ gang:
Velkommen inn til en innbydende entré med fliselagt gulv. Fra entreen er det adkomst til en romslig gang, et separat wc-rom og et garderoberom samt trapp opp til 2. etasjen. Her er det godt med plass til ytterklær og sko, samt muligheter for å møblere med kommode eller sittebenk etter behov.

Toalettrom:
WC med vegg-til-veggteppe og øvrige overflate er tapetsert. Rommet er innredet med toalett og enkel vask (kun tilførsel av kaldtvann).

Vaskerom:
Vaskerommet ble oppgradert i 2016 med flislagte overflater og innredning i følge hjemmelshaver.
Rommet er innredet med utslagsvask i innredning og brettebenk som strekker seg langs hele langveggen, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmvannsberederen er også plassert her.

Kjellerstue:
Ekstra gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l. I kjellerstuen bidrar en peis til lun stemning på kjølige kvelder og en varmepumpe som sørger for behagelig temperatur året rundt. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue er registrert som hobbyrom og er ikke bruksendret.

Boder:
I boligens 1. etasje finner man en innvendig bod i bakkant av vaskerommet. I tillegg finner man en utvendig redskapsbod bak boligen. Her er det gode lagringsmuligheter.

_____

2. Etasje:

Stue:
Fra entréen og opp trappen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Her er det store vindusflater med fin utsikt over uteområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker.

Kjøkken/ spisestue:
Stilrent kjøkken med barløsning, som gjør det enkelt å nyte frokosten på de travle hverdagene. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har godt med skap-skuffer og benkeplass. Den delvis åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av heltre, flislagt backsplash, profilerte fronter og ventilator med utkast til friluft. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Bad:
Det lyse badet har varmekabler i gulv og ble oppgradert i 2016 med flis-på-flis. Rommet er innredet med toppmontert servant, toalett og dusjhjørne med fastmontert dusjvegg.

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man 3 soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Det romslige hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til garderobeskap, seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

_____

Innvendige overflater:
Vegger: Panel. Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet og vaskerommet. Brystningspanel.
Tak: Panel. Tapet. Malte slette overflater. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet, vaskerommet og i vindfang. Vegg-til-veggteppe. 2, 3 og 4-stavs parkett.

Tekniske installasjoner:
- Stoppekranen er montert på vaskerommet.
- Varmtvannsberederen på 200 liter fra 2004, er montert på vaskerommet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer. 32 amp hovedkurs.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badet.
- Peisinnsats er montert i kjellerstuen.
- Varmepumpe (luft-luft) (montert i 2024) er plassert i kjellerstuen.

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje(gang): 2,22 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje(stue): 2,41 m.
- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.


































Hallum



Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet, i et barnevennlig og veletablert område. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (8 min. gange unna) og buss i retning Sandvika og Bekkestua (5 min. gange unna), matbutikk og flere spisesteder (med take-away) (5 min. unna.), marka og flere treningssentre i området, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger 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, Gjønneshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningssentre i området, bl.a. SATS på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Extra Haslum, som ligger ca. 7 min. gange unna, eller hos en innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) på Haslum (ca. 2 min. gange unna). For øvrig er det kort vei til Coop Prix Løkeberg og Kiwi Dragveien. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, så er både Bekkestua og Sandvika i nærheten. 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. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger av hovedveier. Av barnehager i umiddelbar nærhet finner man Rugekassen Familiebarnehage i Tveterveien 49, og Tveterjordet FUS barnehage i Tveterveien 30. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud og Oslo International School.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste T-bane stasjon (sone 1), Haslum stasjon, ligger ca. 8 min. gange fra boligen. T-banen bruker ca. 19 min til Majorstuen. Det er også kort vei til bussholdeplass "Bjørnekollen" (ca. 5 min. gange), med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika. 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 og T-bane.

Informasjon

Kolleveien 28B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0258/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Kolleveien 28B, 1344 HASLUM
Gnr 1, bnr 550, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Arild Johansen

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
223 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 175 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 194 300,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1971

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vaskerom, WC, vindfang, gang, garderobe, kjellerstue (Ikke bruksendret) og bod.
BRA-e: 24 kvm. Garasje.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

Total BRA: 96 kvm.
TBA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Terrasse 1.etg: 19,5 kvm.
Terrasse 2.etg: 10,7 kvm.
Balkong 2.etg: 3,6 kvm.
Platting i hage: 11,5 kvm.
S-rom, 1.etg: Bod og garasje.
Utvendig redskapsbod under tilbygg: 16,8 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden i stor grad er under 1,90 m.
BRA-e er inkludert ytterveggen mellom garasjen og boligen.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig med solrike utesoner på barnevennlige og populære Haslum. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (8 min. gange unna) og buss i retning Sandvika og Bekkestua (5 min. gange unna), matbutikk og flere spisesteder (med take-away) (5 min. unna.), marka og flere treningssentre i området, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger av hovedveier. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

I attraktive Kolleveien, finner man dette familievennlige huset over 2 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen fremstår som et generelt velholdt objekt, men noe behov for modernisering av overflatene må forventes. Boligen inneholder bla. en stilren entré/ gang med garderoberom, et praktisk toalettrom, et separat vaskerom (oppgradert i 2016), bod og et ekstra gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Fra entréen og opp trappen til 2. etasje er det adkomst til den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen med et kjøkken fra 2015, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Videre finner man et bad som ble oppgradert i 2016 med flis-på-flis og 3 soverom- en praktisk og familievennlig planløsning.

Tomten er oppmålt etter seksjonering og eies i sin helhet av denne seksjonen, se vedlagte seksjoneringskart. Den asfalterte innkjøringen deles med naboen i Kolleveien 28A. Boligen har en usjenert og meget privat hage med gode solforhold og flere hyggelige uteplasser som inviterer til sommerdager i solen – Her kan du nyte rolige morgener på terrassen v/inngangsparti/ kjellerstue eller balkongen, og sosiale grillkvelder på terrasse v/stue eller i hagen med gressplen og vakker beplantning. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Parkering i garasje inntil huset, samt biloppstillingsplass.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje: Vaskerom, WC, vindfang, gang, garderobe, kjellerstue (Ikke bruksendret) og bod. Garasje.

2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

Diverse:
Terrasse 1.etg: 19,5 kvm.

Terrasse 2.etg: 10,7 kvm.
Balkong 2.etg: 3,6 kvm.
Platting i hage: 11,5 kvm.
Utvendig redskapsbod under tilbygg: 16,8 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden i stor grad er under 1,90 m.

Standard

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR, I FØLGE HJEMMELSHAVER:
2013: Tilbygget ble oppført.
2013: Oljetank fjernet.
2015: Kjøkkeninnredning.
2015: Peisinnsats i kjellerstuen.
2016: Badet i 2.etasje ble oppgradert.
2016: Taket ble tekket om, samt nye nedløp, renner og tilhørende beslag.
2024: El-tilsyn.
2024: Varmepumpe(luft-luft).
2025: Vannledningen fra kommunalt anlegg og inn til huset ble utbedret pga. en lekkasje(punktvis reparert under innkjøringen).

_____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. Etasje:

Entré/ gang:
Velkommen inn til en innbydende entré med fliselagt gulv. Fra entreen er det adkomst til en romslig gang, et separat wc-rom og et garderoberom samt trapp opp til 2. etasjen. Her er det godt med plass til ytterklær og sko, samt muligheter for å møblere med kommode eller sittebenk etter behov.

Toalettrom:
WC med vegg-til-veggteppe og øvrige overflate er tapetsert. Rommet er innredet med toalett og enkel vask (kun tilførsel av kaldtvann).

Vaskerom:
Vaskerommet ble oppgradert i 2016 med flislagte overflater og innredning i følge hjemmelshaver. Rommet er innredet med utslagsvask i innredning og brettebenk som strekker seg langs hele langveggen, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmvannsberederen er også plassert her.

Kjellerstue:
Ekstra gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l. I kjellerstuen bidrar en peis til lun stemning på kjølige kvelder og en varmepumpe som sørger for behagelig temperatur året rundt. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue er registrert som hobbyrom og er ikke bruksendret.

Boder:
I boligens 1. etasje finner man en innvendig bod i bakkant av vaskerommet. I tillegg finner man en utvendig redskapsbod bak boligen. Her er det gode lagringsmuligheter.

_____
2. Etasje:

Stue:
Fra entréen og opp trappen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Her er det store vindusflater med fin utsikt over uteområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker.

Kjøkken/ spisestue:
Stilrent kjøkken med barløsning, som gjør det enkelt å nyte frokosten på de travle hverdagene. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har godt med skap-skuffer og benkeplass. Den delvis åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av heltre, flislagt backsplash, profilerte fronter og ventilator med utkast til friluft. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Bad:
Det lyse badet har varmekabler i gulv og ble oppgradert i 2016 med flis-på-flis. Rommet er innredet med toppmontert servant, toalett og dusjhjørne med fastmontert dusjvegg.

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man 3 soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Det romslige hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til garderobeskap, seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

_____
Innvendige overflater:
Vegger: Panel. Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet og vaskerommet. Brystningspanel.
Tak: Panel. Tapet. Malte slette overflater. Tak-ess.

Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet, vaskerommet og i vindfang. Vegg-til-veggteppe. 2, 3 og 4-stavs parkett.

Tekniske installasjoner:
- Stoppekranen er montert på vaskerommet.
- Varmtvannsberederen på 200 liter fra 2004, er montert på vaskerommet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer. 32 amp hovedkurs.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badet.
- Peisinnsats er montert i kjellerstuen.
- Varmepumpe (luft-luft) (montert i 2024) er plassert i kjellerstuen.

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje(gang): 2,22 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje(stue): 2,41 m.
- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Parkering
Parkering i integrert garasje. Ellers biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny membran over gammel flis og så ny flis.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny membran over gammel flis og så ny flis.

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: Jobbet som tak og blikkarbeider i over 15 år.

4. 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: Kristoffersen Nils A/S på Haslum Elektriker har utført en rekke elektrikeroppgaver for
meg siden jeg tok over boligen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje inn til huset, Ble utført av ett firma gjennom IF forsikring i 2024.

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, både faglært og ufaglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte opp tilbygget selv . Har over 20 år erfaring fra byggebransjen. 2012-13.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: lekkasje inn til huset. Reparert i 2024 av ett firma gjennom If forsikring.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt målinger for 3-4 år siden da jeg sammen med naboen seksjonerte ut hver vår del av tomten som vi tidligere "eide" felles.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Det kan være at T banen kan vil være en sjenanse for noen, men jeg merker den knapt lengre.

Bygningssakkyndig
Ole Herman Krefting

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt

fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Tilbygget er fundamentert til terreng via søyler av Leca. Grunnmur av Leca eller tilsvarende, samt mulige forekomser av Siporex(Y-tong). Bærende elementer av Leca/mur og treverk. Etasjeskiller av Siporex byggeplank og trebjelker. Ytterveggene i 2.etasje er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med stående kledning og forblendet med teglstein i 1.etasje, samt pusset. Taket er bygget opp av takstoler og tekket med takpanner. Vinduer med varierende årstall og i hovedsak med 2-lags glass, samt stedvise 1+1 uisolerte glass.

_____

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur.

1.3 Drenering.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon.

3.1 Vinduer og ytterdører.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.

4.3 Renner, nedløp og beslag.

5.1 Innvendig Loft.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

7.1 Piper og ildsteder.

10.1.1 Bad Overflate vegger og himling.

10.1.2 Bad Overflate gulv.

10.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk.

10.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling.

10.2.2 Vaskerom Overflate gulv.

11.1 Kjøkken.

12.1 Andre rom.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør.

13.2 Varmtvannsbereder.

13.5 Ventilasjon.

13.6 Toalettrom.

14.1 Garasje – uthus.

_____

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG 3:

Snøfangere er kun montert på fremsiden av boligen og ikke på baksiden. Dette medfører at det bryter kravene som
er satt i TEK-10 om at det skal være snøfangere hvor det er mulig å ferdes under taket, dette medfører i praksis
alle områdene rundt en bolig som ikke er fysisk avsperret. Taket er tekket med glatte takpanner og dette medfører et krav om snøfangere uansett hvor lav takvinkelen til taket er. Snøfangere må monteres på baksiden av boligen for å lukke avviket. Prisestimatet omfatter kun TG 3 og montering av snøfangere på baksiden av boligen.

TG 2:

- Forkantbeslaget mangler på fremsiden av takutstikket over inngangspartiet og garasjen. Høy risiko for fuktskader i denne konstruksjonen. Ytterligere ettersyn anbefales.
- Klatreplantene har vokst opp på taket og kan gjøre at fukt trekker inn i konstruksjonen. Klatreplantene bør beskjæres.
- Takoverbygget over garasjen og inngangspartiet har en slak helning og er tekket med shingel. Shingel kan ikke benyttes til tekking når takvinkelen er slakere enn 15 grader, med mindre det er en underliggende helsveiset papp/membran under shingelen. Risiko for at vann kan trekke inn under taktekkingen.
- Mose forekommer og deler av shingelen har stedvis høy slitasje med rift i overflaten.
- Mindre tegn til råte i takutstikket over balkongen, samt at rupanelen(undertak)

har sprukket opp og gjør at det er mulig å se takpappen. Lokale utbedringer anbefales. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1 Etasjeskillere
TG 3:
Det ble påvist lokale avvik på mer enn 20 mm på 2 meter på hovedsoverommet. Utbedring av skjevhetene medfører å avrette gulvet med f eks avrettingmasse. Prisestimatet inkluderer kun avretting av gulvet i 2.etasje, ikke ny parkett, belistning etc.
TG 2:
- Avvik på mellom 15-30 mm i etasjeskilleren forekommer.
- Håndløper mangler langs hele trappeløpet og rekkverket ble målt til ned ca 55 cm.
- Åpningene i rekkverket er større enn 10 cm og det er en risiko for at mindre barn kan falle igjennom.
- Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 163 - 182 cm og avviker fra kravet på 200cm.
- Avsatsen mellom kjøkkenet og spisestuen(tilbygget) ble målt til ca 60 cm høy og dette medfører at avsatsen må sikres mot fall. Åpningen ved siden av trappen til tilbygget er ikke sikret og må sikres med et rekkverk. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Sluket er originalt og det ble ikke observert en membran i sluket, eller informert om at det har blitt lagt en ny membran ved tidligere oppgraderinger. Pre TEK-97 var det normal byggeskikk å ikke etablere en membran på gulv mot terreng da fukt/vann ville renne ned i grunnen. Det legges til grunn at våtrommet ikke har en tilstrekkelig membran. Rehabilitering av våtrommet anbefales slik at det møter dagens krav til tetthet. Prisestimatet innebærer at våtrommet blir rehabilitert med nytt sluk, teknisk anlegg, membran og overflater. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

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

Seksjonen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet. Peisinnsats er montert i kjellerstuen. Varmepumpe (luft-luft) (montert i 2024) er plassert i kjellerstuen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 521,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 6 045,00 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 4 882,53 kr
Sum: 15 521,13 kr

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 039 577,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 158 306,- 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

IF
Polisenr: 0552761

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 401 kvm (Eiertomt)
Tomten er oppmålt etter seksjonering og eies i sin helhet av denne seksjonen, se vedlagte seksjoneringskart. Den asfalterte innkjøringen deles med naboen i Kolleveien 28A.

Tomten er pent opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og plattinger. Det er flere utesoner hvor man kan følge solen, som gir godt med rom for lek, grill og hygge!

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved 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

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet, i et barnevennlig og veletablert område. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (8 min. gange unna) og buss i retning Sandvika og Bekkestua (5 min. gange unna), matbutikk og flere spisesteder (med take-away) (5 min. unna.), marka og flere treningssentre i området, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger 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, Gjønneshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningssentre i området, bl.a. SATS på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Extra Haslum, som ligger ca. 7 min. gange unna, eller hos en innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) på Haslum (ca. 2 min. gange unna). For øvrig er det kort vei til Coop Prix Løkeberg og Kiwi Dragveien. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, så er både Bekkestua og Sandvika i nærheten. 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. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole, med bilfri skolesti store deler av veien og uten farlige krysninger av hovedveier. Av barnehager i umiddelbar nærhet finner man Rugekassen Familiebarnehage i Tveterveien 49, og Tveterjordet FUS barnehage i Tveterveien 30. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud og Oslo International School.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste T-bane stasjon (sone 1), Haslum stasjon, ligger ca. 8 min. gange fra boligen. T-banen bruker ca. 19 min til Majorstuen. Det er også kort vei til bussholdeplass "Bjørnekollen" (ca. 5 min. gange), med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika. 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 og T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig, datert 1969/1970.
Det foreligger ferdigattest for kolleveien 28 - tak over terrasse, datert 20.02.1981.
Det foreligger ferdigattest for Kolleveien 28 B - tilbygg, datert 31.03.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggetegninger foreligger og disse samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk av rommene. Badet i 2.etasje var tidligere inndelt som WC og bad, disse er i dag slått sammen og danner et bad. Vaskerommet i 1.etasje var tidligere inndelt i 2 boder og et mindre vaskerom. Rominndelingen har blitt endret og en mindre bod er oppført i enden av vaskerommet og vaskerommet har blitt større. Kjellerstuen er definert som hobbyrom. Rommet under trappen(WC) er ikke definert på byggetegningene. Terrassen med adkomst fra stuen har blitt utvidet og dette medfører en økt BYA på tomten. Utvidelse av terrasse i denne sammenheng er søknadspliktig.

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

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal 22 kvm. Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
Delareal 1 194 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008004)
Navn KOLSÅSBANEN, GJØNNESJORDET - HASLUM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9338/2008004.pdf
Delarealer:
Delareal 22 kvm. Formål Trasé for sporveg/forstadsbane. Feltnavn S/F1
Delareal 1 124 kvm. Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn BF5

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/1/550/2:
30.08.1967 - Dokumentnr: 304925 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1967 - Dokumentnr: 304926 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1968 - Dokumentnr: 303305 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1969 - Dokumentnr: 306569 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. HOBBYROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1969 - Dokumentnr: 307291 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1969 - Dokumentnr: 307885 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG,
KAN IKKE AVLYSES UTEN HUSBANKENS SAMTYKKE
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:550
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2025 - Dokumentnr: 693949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.10.2019 - Dokumentnr: 1261842 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

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

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- TV/internett
- Alarm
- Måking/vedlikehold av vei som deles med nabo

Etc.

____

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 er 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 egenerklæringsskjema 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 eiendomsmegling § 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.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 000,-.
Samlet skal selger betale kr. 200 190,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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 24. juni 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Kolleveien 28B

EIERSKIFTERAPPORT™

Vertikaldelt tomannsbolig
Kolleveien 28B
1344 Haslum

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 550. Snr: 2
Hjemmelshaver:	Arild Johansen
Tomt:	402 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	202101 - Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1971
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer, garderobeskap/innredning og generelle gjenstander kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Store deler av fasaden er tildekket av klatreplanter og dette medfører at disse områdene ikke kunne besiktiges. Årstall og generell informasjon om boligen er gjengitt etter opplysninger som er gitt av hjemmelshaver. Boligen er oppført etter datidens byggekrav og vil avvike fra dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet, ventilasjon og brannkrav(kaldtloft, se punkt 5.1). Været på befaringsdatoen var sol/lett overskyet og ca 18 grader.
Oppdragsgiver:	Arild Johansen
Tilstede under befaringen:	Arild Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med småhusbebyggelse med varierende alder og stilart. Tomten er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og plattinger. Den asfalterte innkjøringen deles med naboen i Kolleveien 28A.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Tilbygget er fundamentert til terreng via søyler av Leca. Grunnmur av Leca eller tilsvarende, samt mulige forekomser av Siporex(Y-tong). Bærende elementer av Leca/mur og treverk. Etasjeskiller av Siporex byggeplank og trebjelker.
Ytterveggene i 2.etasje er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med stående kledning og forblendet med teglstein i 1.etasje, samt pusset.
Taket er bygget opp av takstoler og tekket med takpanner.
Vinduer med varierende årstall og i hovedsak med 2-lags glass, samt stedvise 1+1 uisolerte glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som generelt vedholdt og med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Deler av boligen fremstår som original fra byggeåret, da primært 1.etasje, og et behov for modernisering av overflatene må forventes.

Badet i 2.etasje ble oppgradert i 2016 med ny membran og flis-på-flis. Sluk og øvrige bakenforliggende konstruksjoner må forventes å være originale fra byggeåret.
Vaskerommet i 1.etasje ble oppgradert i 2016 med ny flis. Overflatene fremstår stedvis grovt utført og sluket er originalt. Det ble ikke observert eller informert om at det ble lagt en membran på vaskerommet i 2016 og det legges til grunn at en membran ikke eksisterer på vaskerommet.

Kaldtloftet har bemerkninger på blant annet plasseringen av isolasjonen og stedvis blokkerte luftespalter langs boligen.

Utvendig kledning er stedvis tørr og trenger vedlikehold. Store deler av fasaden er tildekket av klatreplanter og dette medfører at kledningen ikke tørker ut like effektivt og kan forårsake fuktskader. Det ble observert klatreplanter på kaldtloftet.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje(gang): 2,22 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje(stue): 2,41 m.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Peisinnsats er montert i kjellerstuen.
Varmepumpe er montert i kjellerstuen.
Alarm.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.doctorg.no
www.nve.no
www.ngu.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Panel. Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet og vaskerommet. Brystningspanel.
Tak: Panel. Tapet. Malte slette overflater. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet, vaskerommet og i vindfang. Vegg-til-veggteppe. 2, 3 og 4-stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2013: Tilbygget ble oppført.
2013: Oljetank fjernet.
2015: Kjøkkeninnredning.
2015: Peisinnsats i kjellerstuen.
2016: Badet i 2.etasje ble oppgradert.
2016: Taket ble tekket om, samt nye nedløp, renner og tilhørende beslag.
2024: El-tilsyn.
2024: Varmepumpe(luft-luft).
2025: Vannledningen fra kommunalt anlegg og inn til huset ble utbedret pga en lekkasje(punktvis reparert under innkjøringen).

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	52	24	0	31	50	26
2. Etasje	96	0	0	14	96	0
SUM BYGNING	148	24	0	45	146	26
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.etasje: Vaskerom, WC, vindfang, gang, garderobe, kjellerstue og bod.
2.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

BRA-e:
Garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse 1.etg: 19,5 kvm.
Terrasse 2.etg: 10,7 kvm.
Balkong 2.etg: 3,6 kvm.
Platting i hage: 11,5 kvm.
S-rom, 1.etg: Bod og garasje.
Utvendig redskapsbod under tilbygg: 16,8 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden i stor grad er under 1,90 m.

BRA-e er inkludert ytterveggen mellom garasjen og boligen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Bergrunnen består av Skifer og Kalkstein i følge ngu.no
- Det er ikke påvist at det forekommer kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Det er market for en lav risiko for overvann på tomten i følge nve.no. Risikoen er vurdert til 1, på en skala opp til 6(størst risiko).
- Det er ikke påvist en risiko for flom-eller rasrisiko på tomten.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.

Grunnmuren opplyses at består av Leca eller tilsvarende produkt. Innvendige flater er pusset eller kledd med panel. Enkelte vertikale sprekkdannelser ble observert i kottet ved trappen og i garasjen. Sprekkene forekommer tett mot hjørner/overganger og kan tyde på en svak sammenføyning.

Det ble ikke observert tegn til deformasjoner eller sprekkdannelser på søylefundamentene til tilbygget. Øvrige fundamentert til boligen er skjult under konstruksjonen og er ikke synlige.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke per definisjon en krypkjeller, men arealet under tilbygget er åpent mot terreng og bjelkelaget til tilbygget er oppført som en stubbloftskonstruksjon. Underliggende areal under tilbygget er lukket og benyttes som en bod.
Det ble ikke observert tegn til skjolder eller soppdannelse på undersiden av stubbloftet.

På generelt grunnlag bør området under tilbygget være godt ventilert og det må ikke forekomme vannansamlinger eller innsig av vann på grunnen.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Området rundt boligen har i stor grad tilstrekkelig med fall vekk fra konstruksjonen. Området bak boligen(mot redskapsbod) består av jord og terrenget er ujevnt. Risiko for vannansamlinger og at vann kan bli liggende mot grunnmuren.

Boligen ligger over terreng og har ikke behov for en drenering, i motsetning til hvis boligen hadde ligget under terreng. Uansett så må massene rundt boligen ha gode drenerende egenskaper slik at nedbør trekker bort fra konstruksjonen. Jord og planter bør ikke ligge tett mot grunnmuren da dette kan føre til fuktighet lettere kan trekke inn i konstruksjonen.

Merknader: Deler av tomten er bebygd med terrasser og underliggende terreng er ikke synlig.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

www.bmtf.no

Det ble ikke påvist tegn til deformasjoner på befaringsdatoen.
Kledningen har i stor grad en blass og tørr overflate, vedlikehold anbefales.
Enkelte bord med sprekkdannnelser og løpende utskiftning anbefales.
Lusinger(små treklosser) er montert bak overliggeren for å forhindre at mus kommer inn i konstruksjonen, men denne vil også sperre for luftingen av kledningen.
Teglsteinsforblending og pusset overflate i 1.etasje. Jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen på de synlige flatene.

Merknader: Store deler av fasaden var tildekket av klatreplanter og dekket til kledningen. Dette medfører at kledningen ikke får anledning til å tørke ut like effektivt og utgjør en risiko for fuktskader, samt at klatreplatene kan krype inn bak kledningen.
Områdene hvor klatreplantene dekker til kledningen ble ikke besiktiget.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass fra byggeåret, med blysprosser. Lysåpning med glassbyggerstein i garderoben.
Vinduer med 2-lags glass fra 2007, 2008, 2009 og 2022. Vinduene fra 2022 opplyses at ble montert i 2024.
Vinduet i trapperommet har sprukket opp i et par av glassfeltene.
Vinduet på hovedsoverommet subber mot karmen på flere sider og rammen til glassfeltet er skjev, større utbedring er nødvendig for at vinduet kan lukkes normalt.
Området rundt glassbyggersteinen i garderoben er ikke ferdig og ytterveggens konstruksjon er synlig.

Nyere ytterdør med glassfelt og sidefelt med glassbyggerstein.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2022. Terrassedøren opplyses at ble montert i 2024.
Skyvedør ut mot balkongen med 2-lags glass fra 2009.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført ved bruk av takstoler. Det ble ikke observert tegn til deformasjoner i mønet på befaringsdatoen. Himlingen i 2.etasje har seget.
Undergurten(himling 2.etasje) er isolert med ca 10cm og det anbefales at kaldtloftet blir etterisolert for å redusere varmetapet. I denne forbindelse bør det også monteres ny dampsperre i himlingen i 2.etasje for å forhindre luftlekkasjer og kondensering i isolasjonen.
Lufting av takkonstruksjonen ble påvist og det er etablert spalter i raftet langs boligen. Fluenetting ble observert.
Flere at luftespaltene er tildekket/delvis blokkert av isolasjonen. Isolasjonen må danderes slik at luftingen ikke er blokkert.
Luftingen av taket over tilbygget er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

www.bmtf.no

Taktekkingen er bestående av takpanner og ble montert i 2016. Hjemmelshaver opplyser at arbeidene med ny taktekking ble utført på egeninnsats og det opplyses at han er faglært taktekker.
Feiestige er montert.
Snøfangere er kun montert på fremsiden av boligen og ikke på baksiden. Dette medfører at det bryter kravene som er satt i TEK-10 om at det skal være snøfangere hvor det er mulig å ferdes under taket, dette medfører i praksis alle områdene rundt en bolig som ikke er fysisk avsperret.
Klatreplantene har vokst opp på taket og kan gjøre at fukt trekker inn i konstruksjonen. Klatreplantene bør beskjæres.
Mindre tegn til råte i takutstikket over balkongen, samt at rupanelen(undertak) har sprukket opp og gjør at det er mulig å se takpappen.

Takoverbygget over garasjen og inngangspartiet har en slak helning og er tekket med shingel. Shingel kan ikke benyttes til tekking når takvinkelen er slakere enn 15 grader, med mindre det er en underliggende helsveiset papp/membran under shingelen. Risiko for at vann kan trekke inn under taktekkingen.
Mose forekommer og deler av shingelen har stedvis høy slitasje med rift i overflaten.
Takutstikket er tildekket av klatreplater i hjørnet mot naboen, underliggende/bakenforliggende tekking er ikke synlig.

Forkantbeslaget mangler på fremsiden av takutstikket. Høy risiko for fuktskader i denne konstruksjonen. Ytterligere ettersyn anbefales.

Skorsteinen ble blikkslått i 2023.

Merknader: Takpanner og underliggende takpapp har en forventet levetid på ca 30 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av emaljert stål.
Frostspreng ble observert på enkelte steder og løpende utskiftning av skadet del anbefales.
Nedløpene leder vannet ut på terrenget og hvor det spres naturlig.
Et nedløp mangler et 90 graders bend i bunnen av nedløpet og medfører at nedbør ikke aktivt ledes vekk fra konstruksjonen.
Et nedløp er tildekket av klatreplanter og ble ikke besiktiget.

Merknader: Emaljerte nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Kaldtloft med adkomst via nedfellbar loftsluke i gangen. Kaldtloftet har et delvis gangbart gulv og kun deler av loftet ble dermed besiktiget.
Undertaket består av rupanel og det ble observert flere forekomster av fuktskjolder, da i hovedsak mot naboveggen.
Fuktsøk avdekket ikke høye fuktverdier på dette punktet, men ettersyn anbefales i tilfelle det forekommer et innsig.

Brannveggen mot naboen er kledd med asfaltpapp, som er brennbart. Denne veggen skal fungere som et brannskille og må være kledd med et brannhemmende materiale, som f eks gipsplater.

Deler av kaldtloftet er isolert og kledd med en dampsperre. Dette medfører en risiko for kondens og at ventileringen av taket ikke fungerer som tiltenkt. Isolasjonen i taksperrene(opp mot undertaket) og dampsperren må fjernes da det er en risiko for kondensdannelse og påfølgende svertesopp.

Ventilasjonsrøret fra kjøkkenventilatoren er ikke isolert og vil medføre at det oppstår kondens.

Pipeløpet er tildekket med isolasjonsmatter og ble ikke besiktiget.

Flere vepsebol ble observert på kaldtloftet. Fluenettingen som ligger i luftespaltene må etterses da disse kan ha hull.

Klatreplatene kommer inn på kaldtloftet og kan med dette blokkere luftingen, samt gjøre det lettere for mus, fugler etc å komme inn på arealet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det ble observert en lysåpning i overgangen mellom boligene og det anbefales at dette punktet etterses slik at det ikke er en anledning for nedbør eller gnagere å komme inn i boligen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse med adkomst fra stuen:
Rekkverket ble målt til 96cm høyt og har en tilstrekkelig høyde iht krav før TEK-10.
Terrassen er kledd med tretremmer og underliggende flate er beslått med blikk for avrenning. Høy slitasje på tretremmene.

Balkong med adkomst fra spisestuen:
Rekkverket ble målt til 86 cm høyt og er ikke iht datidens krav til rekkvershøyder(TEK-10 krever 100cm).
Balkongen er kledd med impregnerte terrassebord og overflaten fremstår med høy slitasje. Sprekkdannelser og grønske forekommer på overflatene.
Rekkverket har sprukne bord og flassende maling.

Terrasse i 1.etasje:
Terrassen er bestående av impregnerte terrassebord som er montert på tilfarere. Hjemmelshaver opplyser at det støpt en underliggende betongplating under terrassebordene.
Overflaten til terrassebordene har høyere slitasje hvor bordene er utsatt for vær og vind. Enkelte bord har knekte skruer og har begynt å vri seg.

Frittliggende platting i hagen:
Platting liggende på terreng og kledd med impregnerte terrassebord. Terrassebordene fremstår med en normal værslitt slitasje med noe grønske mot betongveggen. Enkelte bord er løse og må skrues over.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet er antatt oppført av teglstein og en sotluke er montert på vaskerommet.
Det ble observert kvister i pipeløpet og i sotluken, feiing anbefales. Kvistene kommer fra en skjære/kråke som har laget et reir på toppen av skorsteinen.
Peisinnsats er montert i kjellerstuen og har tilstrekkelig med avstand til brennbart rett foran ildstedet, men ikke på siden. Når peisdøren åpnes helt opp så er en del av gulvet ikke tilstrekkelig tildekket med flis. Flisen/ubrennbart må økes til minimum 30 cm fra peisen.
Pipeløpet i stuen(2.etg) har en diagonal sprekk som bør etterses. Hvis denne øker i omfang eller er gjentagende så medfører dette at det er et behov for utbedring av pipeløpet/brannveggen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Etasjeskillerene i boligen har følgende avvik i planheten:
1.etasje:
- Kjellerstue: 15 mm internt. Merk at det er en forhøyning mellom stue og gang.
- Gang: 7 mm internt.
2. etasje:
- Stue: 22 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.
- Hovedsoverom: 25 mm internt. Det ble målt et lokalt avvik på mer enn 20 mm på 2 meter.
Gang: 10 mm internt.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Internt trapp fra byggeåret med malte trinn og vanger.
Håndløper mangler langs hele trappeløpet og rekkverket ble målt til ned ca 55 cm.
Åpningene i rekkverket er større enn 10 cm og det er en risiko for at mindre barn kan falle igjennom.
Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 163 - 182 cm og avviker fra kravet på 200cm.

Avsatsen mellom kjøkkenet og spisestuen(tilbygget) ble målt til ca 60 cm høy og dette medfører at avsatsen må sikres mot fall. Åpningen ved siden av trappen til tilbygget er ikke sikret.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikke

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

Badet ble oppgradert i 2016 med flis-på-flis. Bakenforliggende konstruksjon ble ikke oppgradert og må forventes å ha høy alder.
Flisene på kortsiden av toalettkassen er løse. Misfarginger i fuger, særlig i dusjen. Sprekk i sementfuge på vegg ble observert.
"Hyllen" i dusjen kan samle vann og denne bør ha et fall slik at vannet ikke blir liggende.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv(flis-på-flis) med varmekabler.
Overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100.
Fallet på øvrig gulv er varierende og det ble målt et motfall på gulvet fra dusjåpningen og mot servanten.
Fallforholdet anses som ikke tilstrekkelig iht TEK-10.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn kravet på 25 mm.
Dokumentasjon på at membranen er ført opp langs dørterskelen må fremvises for å kunne lukke avviket.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket har høy alder og må forventes å være originalt fra byggeåret.
Hjemmelshaver opplyser at det ble lagt ny membran i 2016, men denne er ikke synlig i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Rørgjennomføringer som perforerer membranen må være tettet med f eks en mansjett, slik at tettheten er ivaretatt.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i tilgjengelig treverk.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

Vaskerommet ble oppgradert i 2016 med flislagte overflater og innredning i følge hjemmelshaver.
Riss/krakeleringer forekommer i flisene, da særlig på pipeløpet. Sprekt flis ved døråpninger.
Ujevne fliser på overflatene og fugene ligger ikke parallelt når de møtes i hjørnene.
Utførelsen fremstår som ufaglært.
Enkelte hakk/merker på innredningen.

Mekanisk avtrekk via en mekanisk vifte med fuktstyring. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv uten varmekabler.
Det ble observert sprekker i enkelte flis og det ble påvist bom i flere flis. Ujevne flis forekommer.

Et fallforhold er opparbeidet på deler av gulvet. Fallet er ujevnt.
Fallet fra pipen og mot boden er flatt og med tendenser til å ha motfall.

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er plassert under servantskapet og ble besiktiget ved bruk av et kamera. Begrenset med adkomst mtp inspeksjon og vask.
Sluket er originalt fra byggeåret og det ble ikke påvist en membran.
Det ble ikke opplyst at det ble påført en membran i 2016 i forbindelse med oppgraderingen og det må forventes at det ikke er etablert en membran på våtrommet, dette basert på normal byggeskikk i 1971.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er bestående av mur og vender mot friluft. Fuktsøk rundt rørkoblinger ble utført og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Ventilator med utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.
Hvis kontakten til platetoppen ble endret i 2015 så skal det ha blitt montert en komfyrvakt iht krav.

Merknader: Benkeplaten har høy slitasje rundt kjøkkenvasken og kjøkkenkranen.
Hjemmelshaver opplyser at det var en vannlekkasje på kjøkkenet "for et par år siden". Dette medførte at isolasjonen og undergulvet på kjøkkenet ble skiftet ut hvor nødvendig og ny parkett ble lagt.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Overflatene i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen, men enkelte områder har høyere slitasje enn øvrig.
Knirk, hakk og bruksslitasje generelt på gulvet i kjellerstuen, samt sprekker mellom gulvbordene.
Enkelte finishdetaljer er ikke fullført, som f eks innkassing over sikringsskapet, gerikter/utforing og rundt garderobeskapet på hovedsoverommet.
Enkelte innvendige dører kan trenge en justering da de subber mot karm, samt at dørbladet til flere av døren går av seg selv.
Parketten foran skyvedøren er solbleket og har enkelte fuktskjolder.
Parketten har sprukket opp på øverste trinn ned mot tilbygget.
Veggene i boden ved vaskerommet er kledd med isopor. Ved bruk av isopor som isolasjon så må den støpes eller pusses inn da det er svært lett antennelig.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1971
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består primært av kobberrør og disse må i hovedsak forventes å være fra 1971.
Hovedstoppekranen er montert på vaskerommet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Vannrørene som går i garasjen er montert med varmekabler og må benyttes ved lave temperaturer.
En lekkasje i stikkledningen fra kommunalt anlegg ble lokalt utbedret i 2024(ikke nye rør).

Avløpsrør av plast, synlig på vaskerommet og i garasjen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene. Stakeluke er montert på vaskerommet og en stakekum i garasjen.
Avløpene begynner å få høy alder og det anbefales at det blir utført en kontroll av avløpet ut til kommunalt anlegg.

Vegghengt toalett på badet i 2.etasje. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen og det er ukjent hvordan lekkasjevannet håndteres og om det ledes til et sluk.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004.
Sikkerhetsventilen ledes lekkasjevann ut på gulvet til vaskerommet, hvor det ledes videre til sluket.
Strømtilførsel via en stikkontakt. Merk at stikkontakten deles med et støpsel til en skjøteledning, som igjen går til en fryser. Dagens krav er at strømtilførselen går via en fast bryter for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sotdannelse ble observert rundt koblingspanelet til berederen, dette kan tyde på varmgang i en krets.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2024

Varmepumpe(luft-luft) ble montert i 2024. Dokumentasjon på montering foreligger.

Hjemmelshaver opplyser at en tidligere oljetank på eiendommen har blitt fjernet.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er ca 15 år.
Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre forventet levetid og effektivitet.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1971

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon og avtrekk er montert på badet, vaskerommet og på WC, samt ventilator med utkast til friluft på kjøkkenet.
Mekaniske vifter er montert på badet og vaskerommet, disse bør stå i en grunnstilling slik at aktiveres ved høy luftfuktighet.
Friskluftsventiler er montert i de fleste ytterveggene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC med vegg-til-veggteppe og øvrige overflate er tapetsert.
Tapeten har sluppet tak på enkelte steder.
Gulvmontert toalett. Enkel vask, med kun tilførsel av kaldtvann.
Naturlig avtrekk. Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet. Dette medfører at avtrekket ikke er effektivt når døren er lukket.

Merknader: Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres ved en oppgradering av rommet.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Garasje med utvendig adkomst via garasjeporten. Garasjen måler ca 3,4 x 6,6 m og har en betongsåle, samt vegger av Leca/Siporex. Taket er bygget opp av Siporex byggeplank og det ble observert stedvise avskallinger og riss, da særlig i området rundt avløpet til badet ovenfor. Stedvise sprekkdannelser har oppstått i veggene. Ettersyn av sprekkene anbefales i tilfelle disse utvider seg eller flere oppstår.
Overflatene forøvrig fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen og forventet bruk av arealet.

Elektrisk portåpner er montert, men denne er ikke koblet til garasjeporten.
Garasjeporten ble skiftet ut rundt 2022 i følge hjemmelshaver.
Det er montert eternittplater(asbest) i underkant av takutstikket over garasjen.

Boden under tilbygget er ikke vurdert da det er en enkel redskapsbod.
Boden bak boligen er ikke vurdert da den er helt tildekket av klatreplanter. Hjemmelshaver opplyser at denne har høy slitasje og må utbedres.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det ble utført et el-tilsyn i 2024 og avvikene som ble avdekket har blitt utbedret(samsvarserklæring fremvist).
Bekreftelse fra Elvia på at tilsynet er avsluttet ble ikke fremvist og denne må innhentes.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger, men hovedkursen er ikke ført opp i kursbetegnelsen og denne må oppdateres.

Halogenpærene i boligen bør skiftes ut til LED da dette vil redusere risikoen for varmgang. Sjekk av trafoer og armatur anbefales i tilfelle det er har oppstått varmgang.

Det ble fremvist enkelte samsvarserklæringer av nyere dato og det henvises til disse for hva som dekkes. Store deler av el-anlegget er ikke dokumentert og består av en variasjon av nyere og eldre komponenter.

Merknader: En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med eierskifte.
Merk at et avsluttet el-tilsyn ikke gir en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Byggesak vedrørende oppføring av tilbygg ligger på www.baerum.kommune.no og ferdigattest for tiltaket er datert 31.03.2014.
byggesak vedrørende hovedboligen ligger på www.doctorg.no. Brukstillatelse/ferdigattest på det originale huset ble ikke observert, kun en midlertidig brukstillatelse.

Byggetegninger foreligger og disse samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk av rommene.
Badet i 2.etasje var tidligere inndelt som WC og bad, disse er idag slått sammen og danner et bad.
Vaskerommet i 1.etasje var tidligere inndelt i 2 boder og et mindre vaskerom. Rominndelingen har blitt endret og en mindre bod er oppført i enden av vaskerommet og vaskerommet har blitt større.
Kjellerstuen er definert som hobbyrom.
Rommet under trappen(WC) er ikke definert på byggetegningene.
Terrassen med adkomst fra stuen har blitt utvidet og dette medfører en økt BYA på tomten. Utvidelse av terrasse i denne sammenheng er søknadspliktig.

Terrenget rundt boligen har blitt endret fra de originale byggetegningene. Originalt er dagens 1.etasje tegnet å være under terreng på baksiden av boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bodarealet i 1.etasje har blitt omgjort til et vaskerom. Dette medfører krav om bruksendring da tilleggsdel har blitt omgjort til hoveddel.
Terrassen med adkomst fra stuen har blitt utvidet og dette medfører en økt BYA på tomten. Utvidelse av terrasse i denne sammenheng er søknadspliktig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Enkelte vertikale sprekkdannelser ble observert i kottet ved trappen og i garasjen. Sprekkene forekommer tett mot hjørner/overganger og kan tyde på en svak sammenføyning. Ettersyn anbefales. Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er nødvendig med tiltak.
1.3	Drenering
	Området bak boligen(mot redskapsbod) består av jord og terrenget er ujevnt. Risiko for vannansamlinger og at vann kan bli liggende mot grunnmuren. Jord og planter bør ikke ligge tett mot grunnmuren da dette kan føre til fuktighet lettere kan trekke inn i konstruksjonen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Kledningen er i stor grad blass og tørr i overflaten, vedlikehold anbefales. Enkelte bord med sprekkdannnelser og løpende utskiftning anbefales. Lusinger(små treklosser) er montert bak overliggeren for å forhindre at mus kommer inn i konstruksjonen, men denne vil også sperre for luftingen av kledningen. Bruk av lusing og en begrenset/ingen lufting var en vanlig byggemetode når huset ble bygget. Tilbygget har ikke en tilstrekkelig lufting og bryter med de preaksepterte ytelsene når tilbygget ble oppført.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduet i trapperommet har sprukket opp i et par av glassfeltene. Vinduet på hovedsoverommet har subber mot karmen på flere siden og rammen til glassfeltet er skjev, større utbedring er nødvendig for at vinduet kan lukkes normalt. Vinduene fra byggeåret har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Utskiftning vil medføre en forbedret U-verdi(isolasjon).
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

www.bmtf.no

	Flere at luftespaltene langs boligen er tildekket/delvis blokkert av isolasjonen. Isolasjonen må danderes slik at luftingen ikke er blokkert. Himlingen i 2.etasje har seget.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Et nedløp mangler et 90 graders bend i bunnen av nedløpet og medfører at nedbør ikke aktivt ledes vekk fra konstruksjonen. Frostspreng ble observert på enkelte steder og løpende utskiftning av skadet del anbefales.
5.1	Innvendig Loft
	- Undertaket består av rupanel og det ble observert flere forekomster av fuktskjolder, da i hovedsak mot naboveggen. Fuktsøk avdekket ikke høye fuktverdier på dette punktet, men ettersyn anbefales i tilfelle det forekommer et innsig. - Brannveggen mot naboen er kledd med asfaltpapp, som er brennbart. Denne veggen skal fungere som et brannskille og må være kledd med et brannhemmende materiale, som f eks gipsplater. - Deler av kaldtloftet er isolert og kledd med en dampsperre. Dette medfører en risiko for kondens og at ventileringen av taket ikke fungerer som tiltenkt. Isolasjonen i taksperrene(opp mot undertaket) og dampsperren må fjernes da det er en risiko for kondensdannelse og påfølgende svertesopp. - Ventilasjonsrøret fra kjøkkenventilatoren er ikke isolert og vil medføre at det oppstår kondens. - Pipeløpet er tildekket med isolasjonsmatter og ble ikke besiktiget. -Flere vepsebol ble observert på kaldtloftet. Fluenettingen som ligger i luftespaltene må etterses da disse kan ha hull. -Klatreplatene kommer inn på kaldtloftet og kan med dette blokkere luftingen, samt gjøre det lettere for mus, fugler etc å komme inn på arealet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	- Rekkverket til balkongen ble målt til 86 cm høyt og er ikke iht datidens krav til rekkvershøyder(TEK-10 krever 100cm). - Overflatene på balkongen har høy slitasje og et generelt vedlikehold anbefales. - Høy slitasje på tretremmene til terrassen ved stuen. - Overflaten til terrassebordene på terrassen i 1.etasje har høyere slitasje hvor bordene er utsatt for vær og vind. Enkelte bord har knekte skruer og har begynt å vri seg. Vedlikehold anbefales. - Plattingen har enkelte løse terrassebord og disse bør skrues over.
7.1	Piper og ildsteder
	- Det ble observert kvister i pipeløpet og i sotluken, feiing anbefales. Kvistene kommer fra en skjære/kråke som har laget et reir på toppen av skorsteinen. - Peisinnsats er montert i kjellerstuen og har tilstrekkelig med avstand til brennbart rett foran ildstedet, men ikke på siden. Når peisdøren åpnes helt opp så er en del av gulvet ikke tilstrekkelig tildekket med flis. Flisen/ubrennbart må økes til minimum 30 cm fra peisen. - Pipeløpet i stuen(2.etg) har en diagonal sprekk som bør etterses. Hvis denne øker i omfang eller er gjentagende så medfører dette at det er et behov for utbedring av pipeløpet/brannveggen.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Flisene på kortsiden av toalettkassen er løse. Misfarginger i fuger, særlig i dusjen. Sprekk i sementfuge på vegg ble observert. Flisene på kortsiden av toalettkassen er løse og må festes på nytt. Risiko for at disse kan falle av.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100. Fallet på øvrig gulv er varierende og det ble målt et motfall på gulvet fra dusjåpningen og mot servanten. Fallforholdet anses som ikke tilstrekkelig iht TEK-10. Motfall forekommer og lekkasjevann vil ledes i retning av servanten. Risiko for vannansamlinger. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn kravet på 25 mm. Dokumentasjon på at membranen er ført opp langs dørterskelen må fremvises for å kunne lukke avviket.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket må forventes å være originalt fra byggeåret og har dermed passert forventet levetid. Utskiftning anbefales. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. På bakgrunn av slukets høye alder og uklar overgang mellom membran og sluk, så anbefales det å benytte et dusjkabinett for å redusere belastningen på membranen.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Riss/krakeleringer forekommer i flisene, da særlig på pipeløpet. Sprekt flis ved døråpninger. Ujevne fliser på overflatene og fugene ligger ikke parallelt når de møtes i hjørnene. Utførelsen fremstår som ufaglært.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Et fallforhold er opparbeidet på deler av gulvet, men fallet er ujevnt. Fallet fra pipen og mot boden er flatt og med tendenser til å ha motfall. Det ble observert sprekker i enkelte flis og det ble påvist bom i flere flis. Ujevne flis forekommer.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Benkeplaten har høy slitasje rundt kjøkkenvasken og kjøkkenkranen. Vedlikehold av benkeplaten anbefales for å unngå videre skade.
12.1	Andre rom
	Stedvise forekomster av høy slitasje på parkett/gulvbord. Veggene i boden ved vaskerommet er kledd med isopor. Ved bruk av isopor som isolasjon så må den støpes eller pusses inn da det er svært lett antennelig.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen og det er ukjent hvordan lekkasjevannet håndteres og om det ledes til et sluk. Kobberrørene har passert forventet levetid og utskiftning anbefales ved neste rehabilitering av våtrom, sanitær og kjøkken. Avløpene begynner å få høy alder og det anbefales at det blir utført en kontroll av avløpet ut til kommunalt anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har passert forventet levetid på 20 år og utskiftning må forventes. Etablering av en fast strømtilkobling iht krav anbefales når berederen skiftes ut. Sotdannelse ble observert rundt koblingspanelet til berederen, dette kan tyde på varmgang i en krets. Ettersyn anbefales.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales å montere et mekanisk avtrekk på våtrom og sanitær, evt et balansert ventilasjonsanlegg ved en større oppgradering av boligen. Ventilasjonsrøret på kaldtloftet som kommer fra ventilatoren på kjøkkenet må isoleres for å unngå kondens.
13.6	Toalettrom
	Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet. Dette medfører at avtrekket ikke har noen særlig effekt når døren er lukket. Overflatene og inventaret på WC bør påregnes en modernisering.
14.1	Garasje – uthus
	Det ble observert stedvise avskallinger og riss i taket, da særlig i området rundt avløpet/sluket til badet ovenfor. Stedvise sprekkdannelser har oppstått i veggene. Ettersyn av sprekkene anbefales i tilfelle disse utvider seg eller flere oppstår.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 3: Snøfangere er kun montert på fremsiden av boligen og ikke på baksiden. Dette medfører at det bryter kravene som er satt i TEK-10 om at det skal være snøfangere hvor det er mulig å ferdes under taket, dette medfører i praksis alle områdene rundt en bolig som ikke er fysisk avsperret. Taket er tekket med glatte takpanner og dette medfører et krav om snøfangere uansett hvor lav takvinkelen til taket er. Snøfangere må monteres på baksiden av boligen for å lukke avviket. Prisestimatet omfatter kun TG 3 og montering av snøfangere på baksiden av boligen. TG 2: - Forkantbeslaget mangler på fremsiden av takutstikket over inngangspartiet og garasjen. Høy risiko for fuktskader i denne konstruksjonen. Ytterligere ettersyn anbefales. - Klatreplantene har vokst opp på taket og kan gjøre at fukt trekker inn i konstruksjonen. Klatreplantene bør beskjæres. - Takoverbygget over garasjen og inngangspartiet har en slak helning og er tekket med shingel. Shingel kan ikke benyttes til tekking når takvinkelen er slakere enn 15 grader, med mindre det er en underliggende helsveiset papp/membran under shingelen. Risiko for at vann kan trekke inn under taktekkingen. - Mose forekommer og deler av shingelen har stedvis høy slitasje med rift i overflaten. - Mindre tegn til råte i takutstikket over balkongen, samt at rupanelen(undertak) har sprukket opp og gjør at det er mulig å se takpappen. Lokale utbedringer anbefales.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Det ble påvist lokale avvik på mer enn 20 mm på 2 meter på hovedsoverommet. Utbedring av skjevhetene medfører å avrette gulvet med f eks avrettingmasse. Prisestimatet inkluderer kun avretting av gulvet i 2.etasje, ikke ny parkett, belistning etc. TG 2: - Avvik på mellom 15-30 mm i etasjeskilleren forekommer. - Håndløper mangler langs hele trappeløpet og rekkverket ble målt til ned ca 55 cm. - Åpningene i rekkverket er større enn 10 cm og det er en risiko for at mindre barn kan falle igjennom. - Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 163 - 182 cm og avviker fra kravet på 200cm. - Avsatsen mellom kjøkkenet og spisestuen(tilbygget) ble målt til ca 60 cm høy og dette medfører at avsatsen må sikres mot fall. Åpningen ved siden av trappen til tilbygget er ikke sikret og må sikres med et rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket er originalt og det ble ikke observert en membran i sluket, eller informert om at det har blitt lagt en ny membran ved tidligere oppgraderinger. Pre TEK-97 var det normal byggeskikk å ikke etablere en membran på gulv mot terreng da fukt/vann ville renne ned i grunnen. Det legges til grunn at våtrommet ikke har en tilstrekkelig membran. Rehabilitering av våtrommet anbefales slik at det møter dagens krav til tetthet. Prisestimatet innebærer at våtrommet blir rehabilitert med nytt sluk, teknisk anlegg, membran og overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Arild	9578-5995-4-181180	2025-06-21 09:50:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0258/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolleveien 28B, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Arild Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

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: Avtale 0552761
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ny membran over gammel flis og så ny flis

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

Arbeid som er utført: Ny membran over gammel flis og så ny flis

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

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: Jobbet som tak og blikkarbeider i over15 år

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

4. 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: Kristoffersen Nils A/S på Haslum Elektriker har utført en rekke elektrikeroppgaver for meg siden jeg tok over boligen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje inn til huset, Ble utført av ett firma gjennom IF forsikring i 2024

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte opp tilbygget selv . Har over 20 år erfaring fra byggebransjen. 2012-13

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

Eventuell kommentar: Alt kommunalt

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

Eventuell kommentar: Har ikke ventilasjon/sentralfyr/oljefyr.

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

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)
Nei

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/setningsskader 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: lekkasje inn til huset. Reparert i 2024 av ett firma gjennom If forsikring.

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?
Nei

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt målinger for 3-4 år siden da jeg sammen med naboen seksjonerte ut hver vår del av tomten som vi tidligere "eide" felles

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger 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?
Ja

Beskriv: Det kan være at T banen kan vil være en sjenanse for noen, men jeg merker den knapt lengre.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2011 i forbindelse med påbygg spisestue.

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

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0258/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Arild	**2025-06-21**

Identifikasjon

bankID Johansen, Arild

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Dato
12.06.2025

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0258/25
Vår referanse: 3774954/26605447
Bestilling: C3 2025-06-12 (4) 63

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1261842	200	24.10.2019	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	1	550	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602800231
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
140456	JOHANSEN ARILD		KOLLEVEIEN 28 B, 1344 HASLUM
120857	JOHANSEN ANNE-LISE		KOLLEVEIEN 28 B, 1344 HASLUM
200130	HENRIKSEN ERLING		KOLLEVEIEN 28 A, 1344 HASLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	1	550

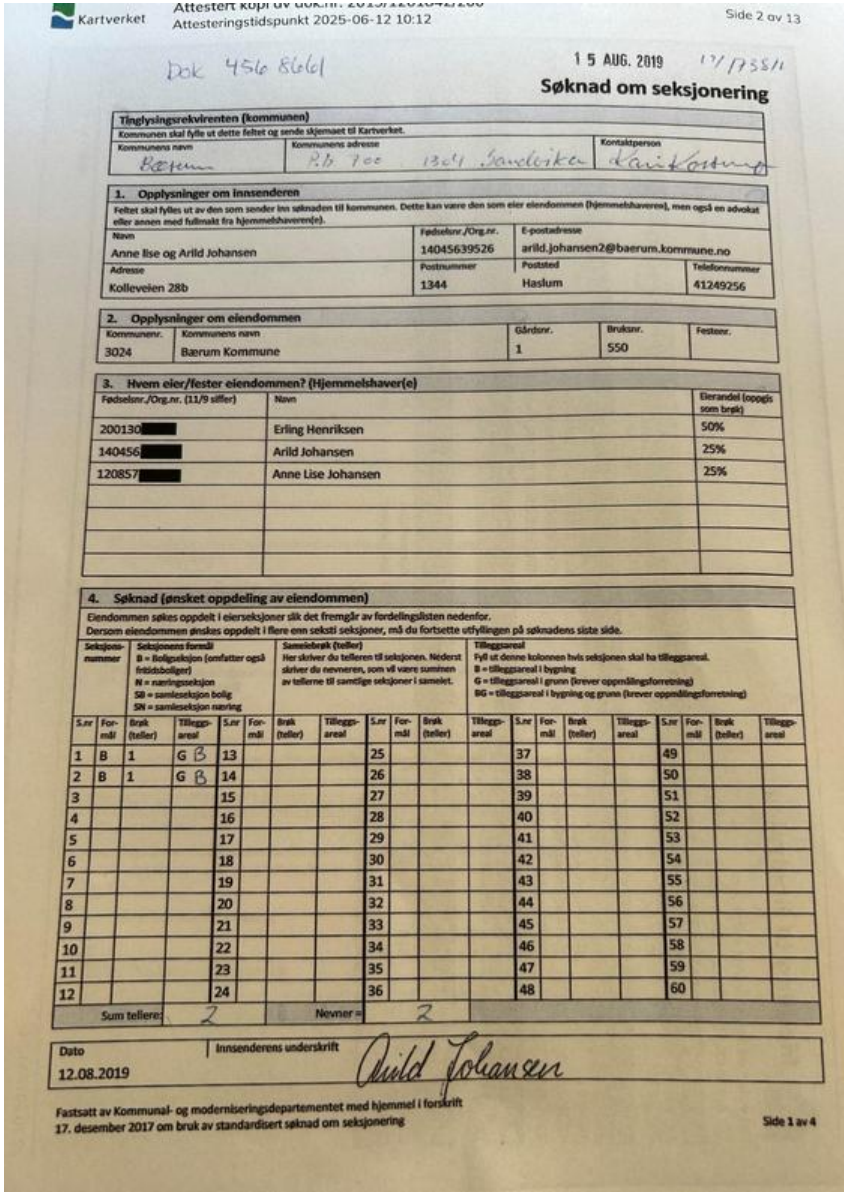
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt disponert areal
0219	1	550	0	1	1 / 2	Bolgseksjon	Ja	Ja
0219	1	550	0	2	1 / 2	Bolgseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1261842 Tinglyst: 24.10.2019
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12

Side 2 av 13

Dok 456 8661

15 AUG. 2019 17/17381

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	P.b 700 1304 Sandvika	Kart kontor

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Anne lise og Arild Johansen	14045639526	arild.johansen2@baerum.kommune.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kolleveien 28b	1344	Haslum	41249256

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum Kommune	1	550	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
200130[redacted]	Erling Henriksen	50%
140456[redacted]	Arild Johansen	25%
120857[redacted]	Anne Lise Johansen	25%

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

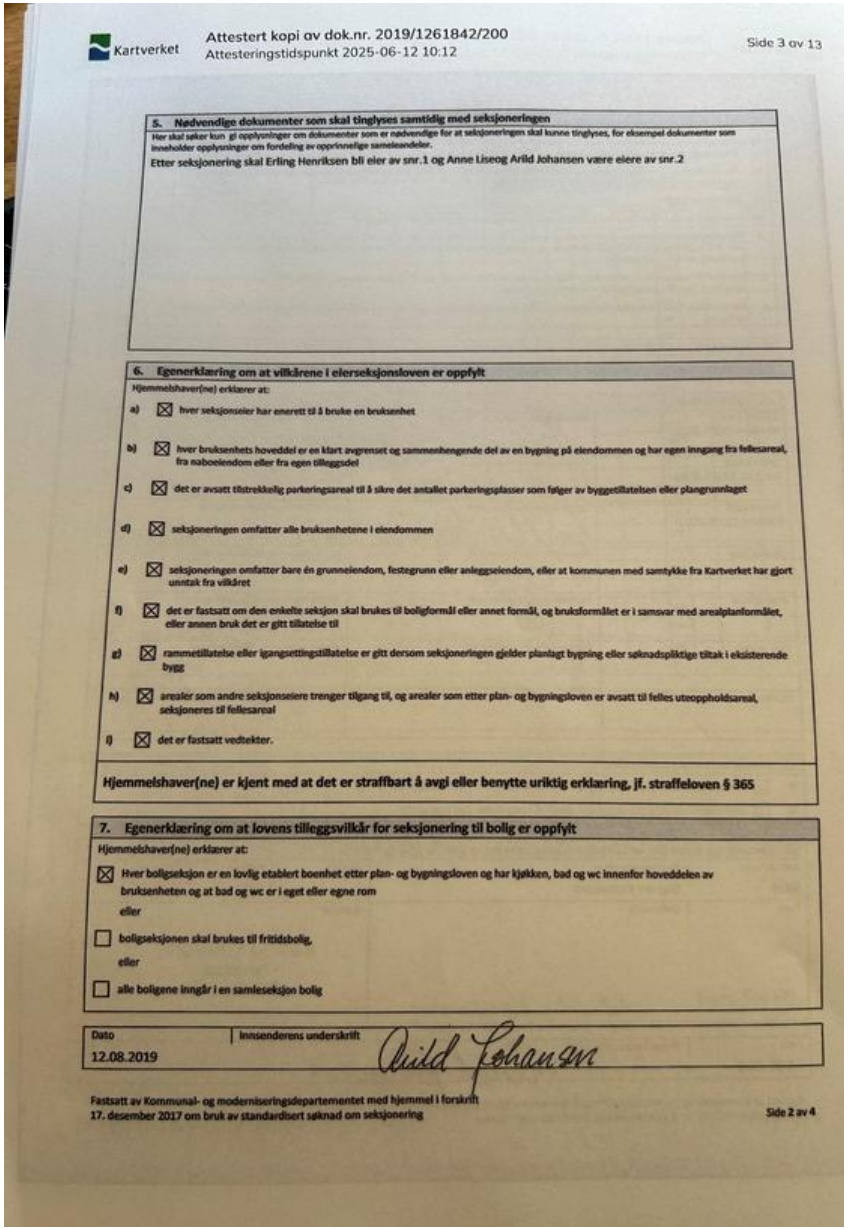
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	G B	13				25				37				49			
2	B	1	G B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum teller: 2 Nevner = 2

Dato	Innsenderens underskrift
12.08.2019	Arild Johansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12

Side 3 av 13

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Etter seksjonering skal Erling Henriksen bli eier av snr.1 og Anne Liseog Arild Johansen være eiere av snr.2

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
12.08.2019	Arild Johansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Haslum 12.08.2019	[signature]	ERLING HENRIKSEN
Haslum 12.08.2019	[signature]	ARILD JOHANSEN
Haslum 12.08.2019	[signature]	ANNE LISE JOHANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum Kommune	1	550	

Dato	Underskrift	Stempel
24.09.2019	[signature]	BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
12.08.2019	[signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

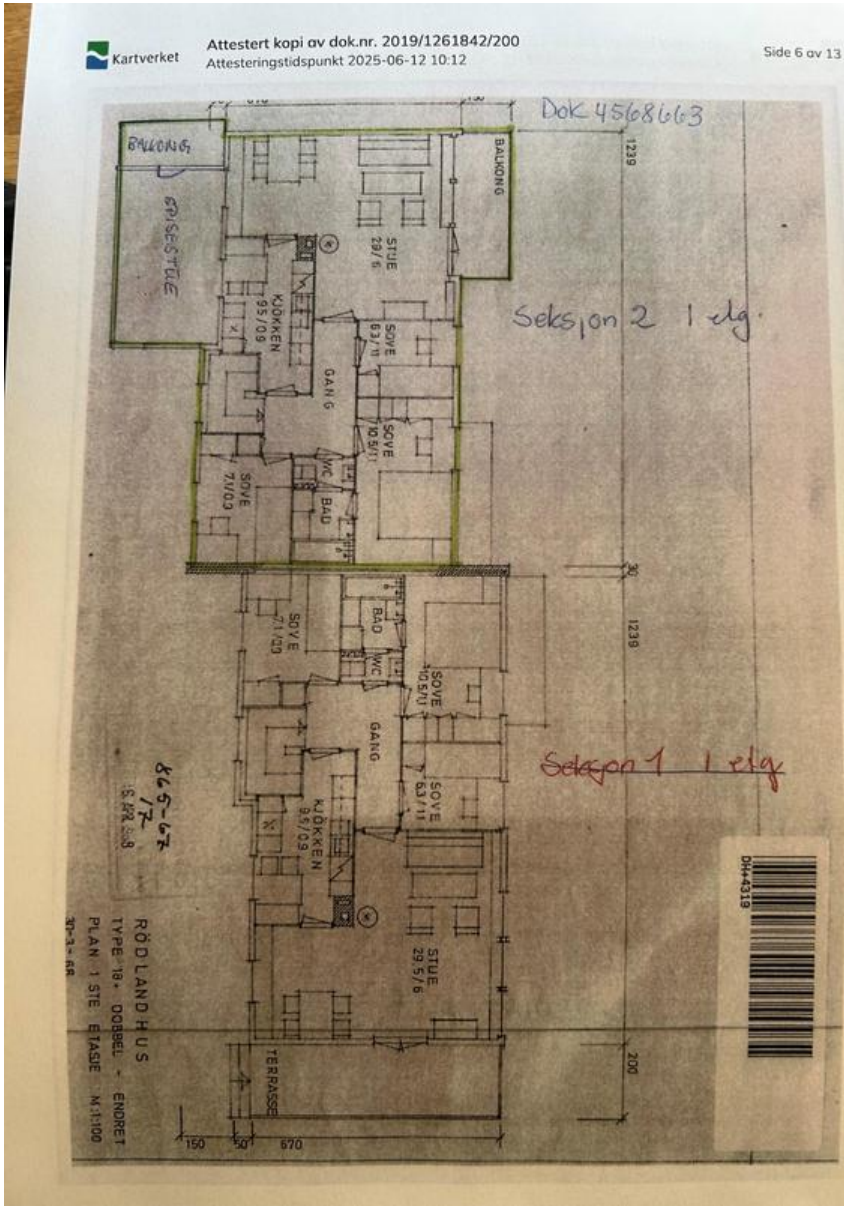
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

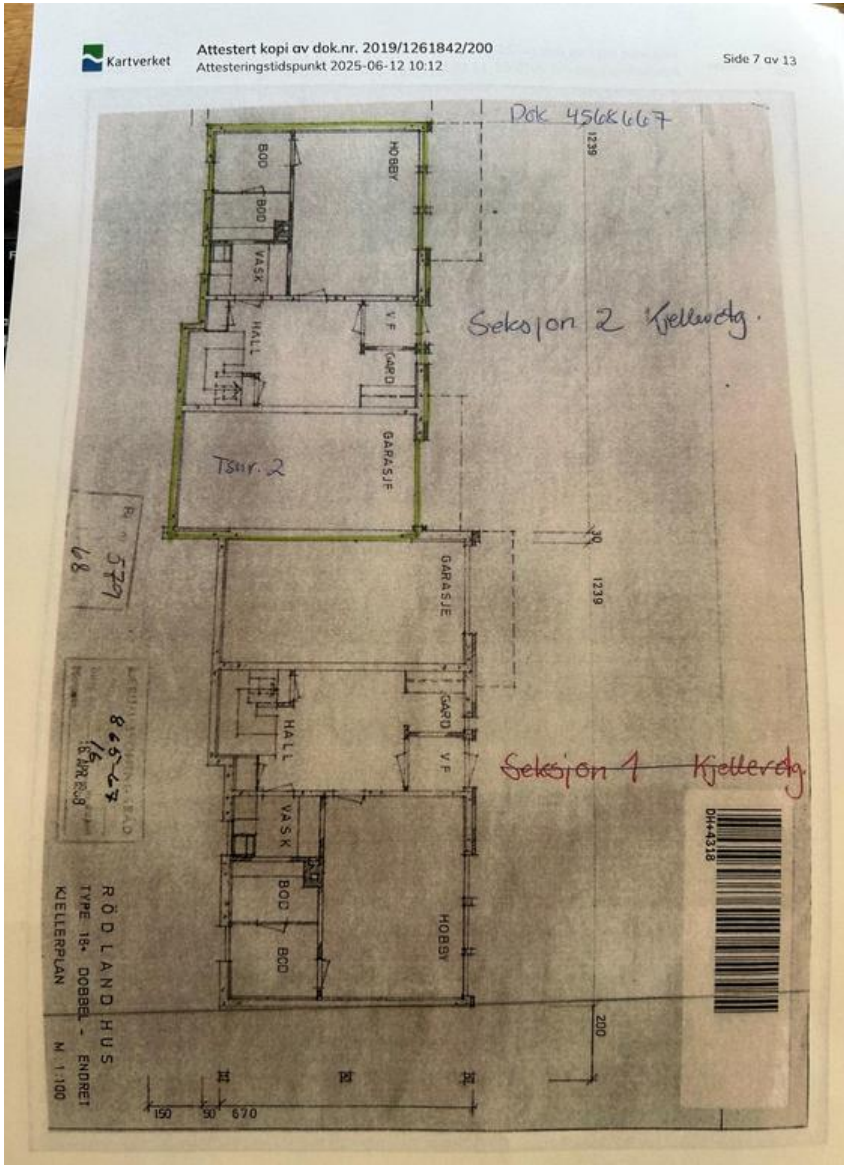
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

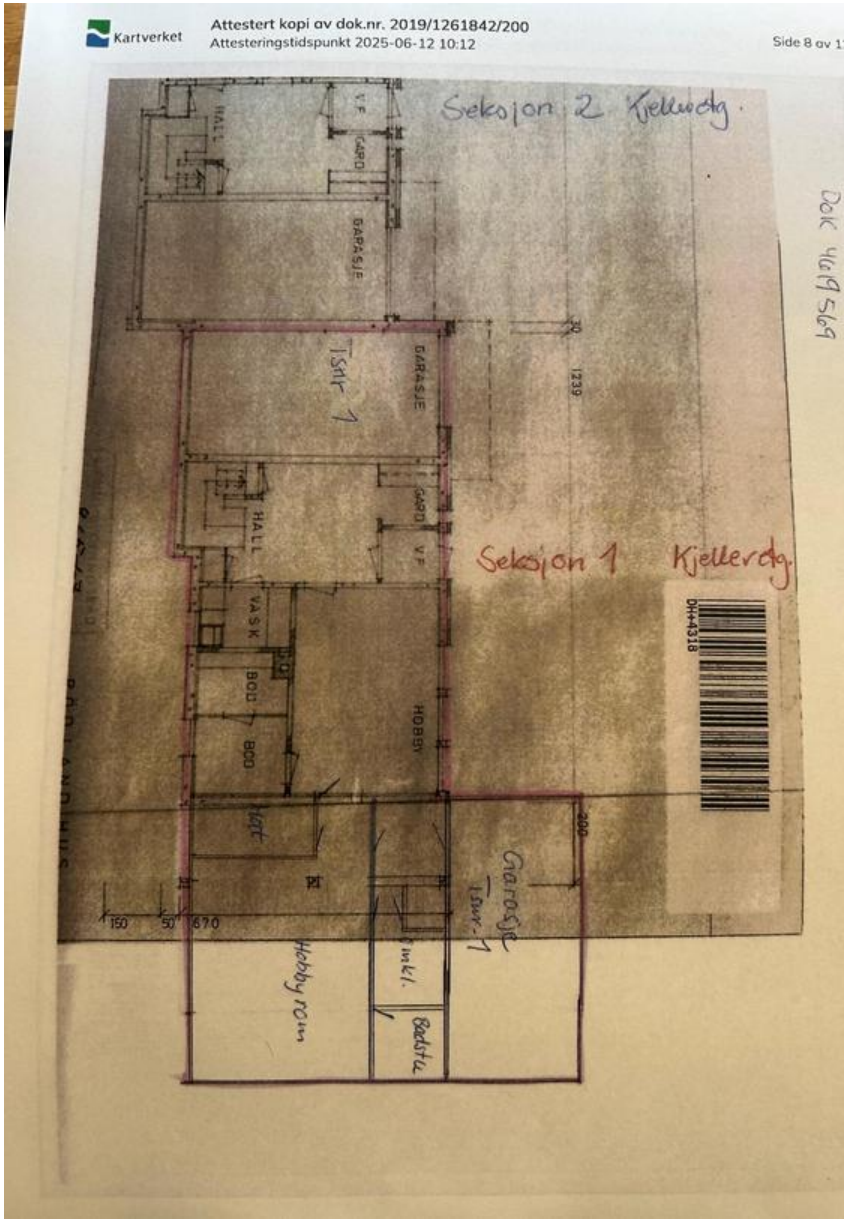
Dato	Innsenderens underskrift

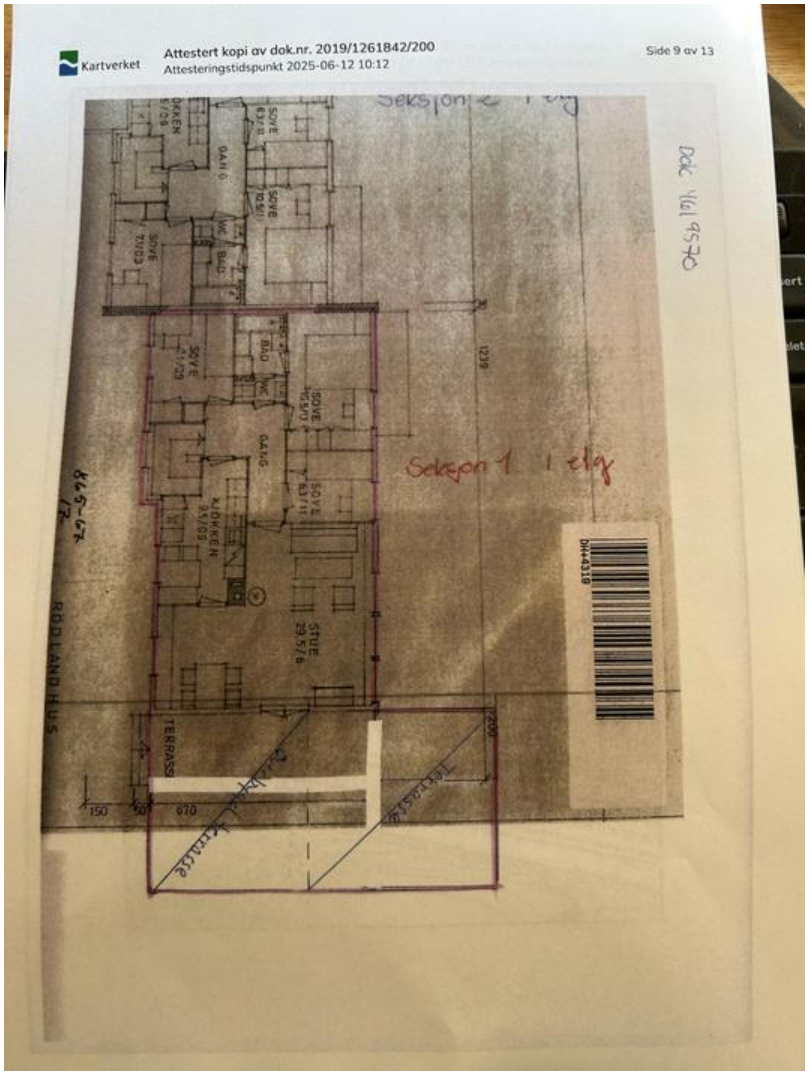
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

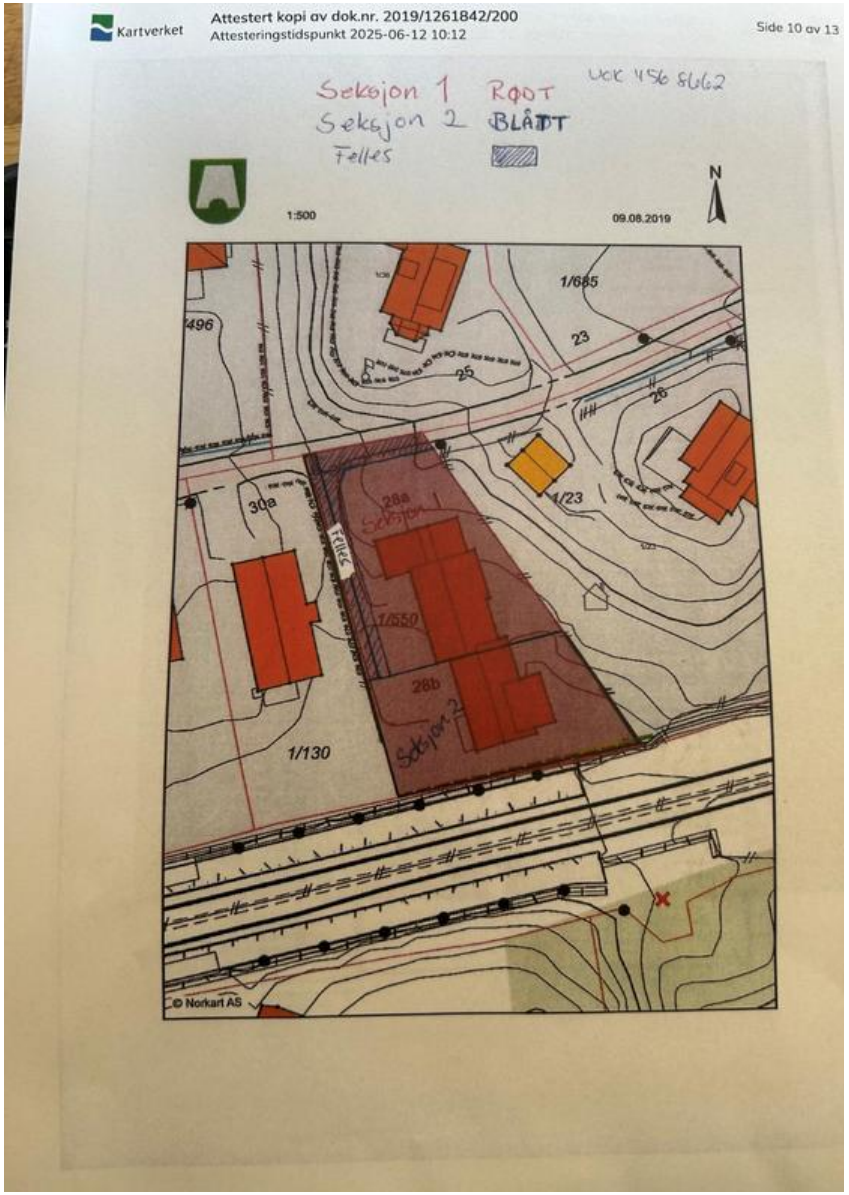
Side 4 av 4

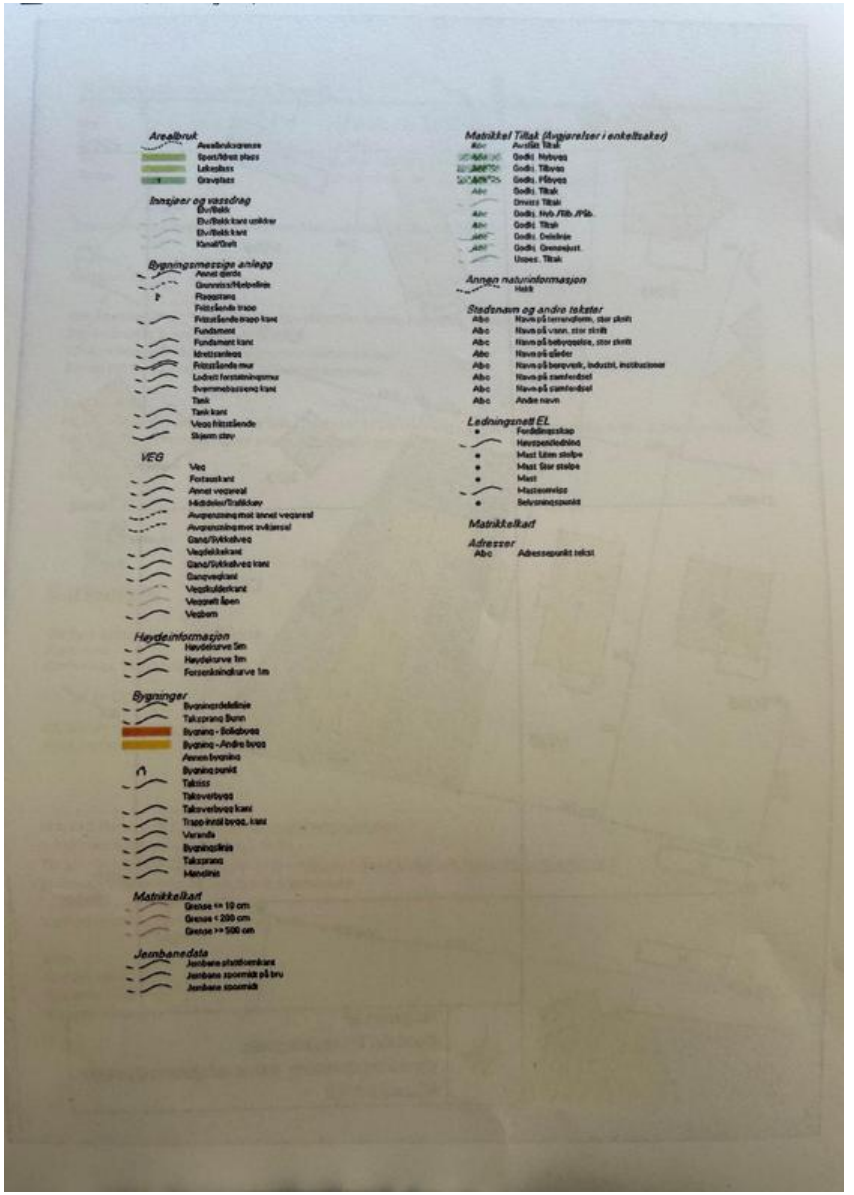

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12
Side 6 av 13
Dok 45686663
Seksjon 2 1 etg.
Seksjon 1 1 etg
BALKONG
PEISESTUE
STUE 29/6
KJØKKEN 9,5/09
GANG
SOVE 6,3/11
SOVE 10,5/11
SOVE 7,1/09
WC
BAD
SOVE 7,1/09
SOVE 10,5/11
SOVE 6,3/11
KJØKKEN 9,5/09
STUE 29,5/6
TERRASSE
1239
200
150
50
670
RØDLAND HUS
TYPE 18+ DOBBEL - ENDRET
PLAN 1 STE ETASJE M 1:100
DH+4319

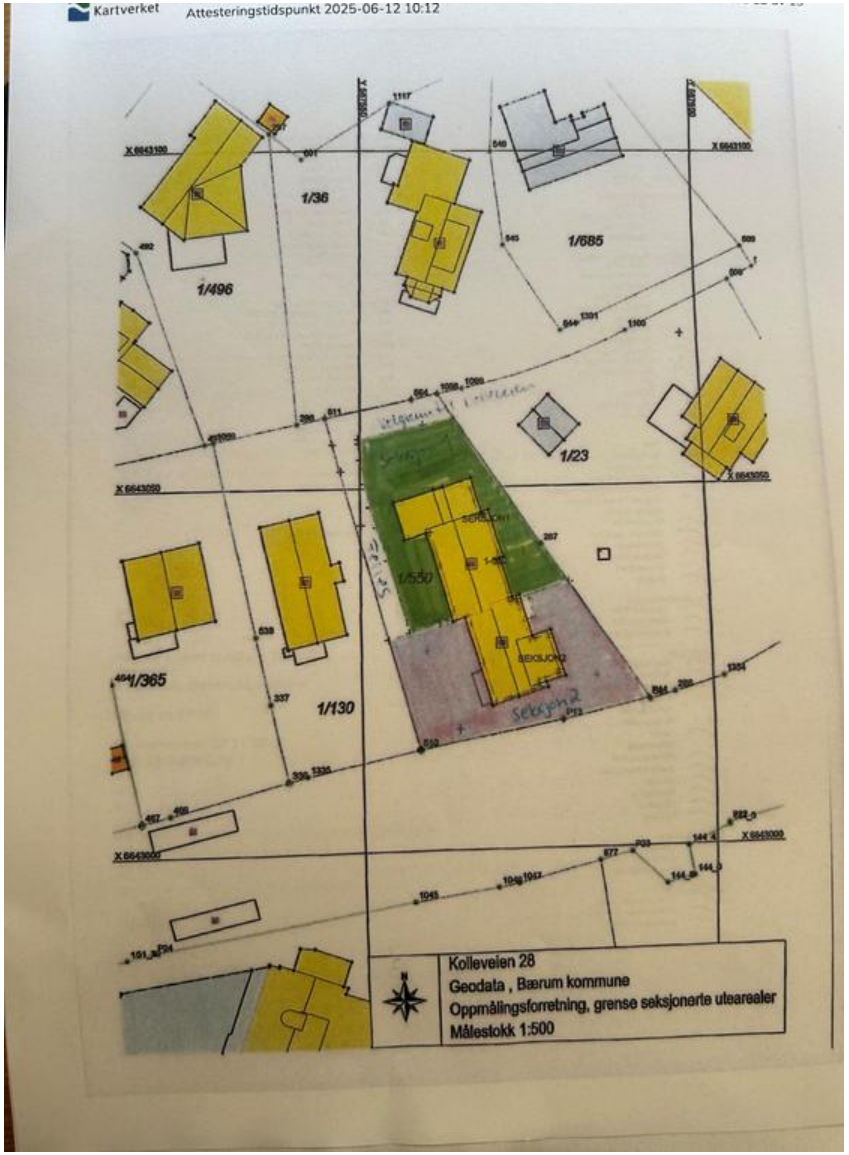

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12
Side 7 av 13
Dok 45686667
Seksjon 2 Kjelleretg.
Seksjon 1 Kjelleretg.
BOD
BOD
HOBBY
VASK
HALL
V.F
GARD
GARASJE
Tinr. 2
GARASJE
HALL
GARD
V.F
VASK
BOD
BOD
HOBBY
1239
200
150
50
670
RØDLAND HUS
TYPE 18+ DOBBEL - ENDRET
KJELLERPLAN
M 1:100
DH+4318


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12
Side 8 av 1
Seksjon 2 Kjellerdg.
Dok 46/9569
GARASJE
HALL
GARD
V.F
BAD
BOD
HOBBY
Hat
Garasje 1.etasje
Hobby rom
Bad/sk
inkl.
150
50
670
1239
200
DH44318


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12
Side 9 av 13
Seksjon 1 1 etg
Dok 46/9570
GANG
SOVE
BAD
WC
KJØKKEN
STUE
29,5 m²
TERRASSE
150
670
1239
200
DH44319


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12
Side 10 av 13
Sekcjon 1 RØDT
Sekcjon 2 BLÅTT
Felles
UOK 456 8662
1:500
09.08.2019
N
1/685
496
23
25
26
1/23
30a
28a
Sekcjon 1
Felles
1/650
28b
Sekcjon 2
1/130
© Norkart AS


Arealbruk
Sport/lekeplass
Lekeplass
Gravplass
Innsjøer og vassdrag
Elv/bekk
Elv/bekk kant usikker
Elv/bekk kant
Kanal/Grøft
Bygningsmessige anlegg
Annet dekke
Grensevoll/Kjørefelle
Flaggstang
Fritstående trapp kant
Fundament
Fundament kant
Idrettsanlegg
Fritstående mur
Lodrett forstøtningsmur
Svømmebassseng kant
Tank
Tank kant
Vegg fritstående
Skjerm støy
VEG
Veg
Fortauskant
Annet vegareal
Midtdeler/Trafikkøy
Avgrensning mot annet vegareal
Avgrensning mot sykkelvei
Gang/Sykkelveg
Vegdekkekant
Gang/Sykkelveg kant
Gangvegkant
Vegskulderkant
Vegrøft åpen
Vegbom
Høydeinformasjon
Høydekurve 5m
Høydekurve 1m
Forsenkningskurve 1m
Bygninger
Bygningsdelelinje
Takoppheng Bunn
Bygning - Sakkebygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygningspunkt
Taksiss
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inngår bygg. kant
Veranda
Bygningsdetalj
Takoppheng
Mønelinje
Matrikkelkart
Grense <= 10 cm
Grense < 200 cm
Grense >= 500 cm
Jernbanedata
Jernbane stasjonskant
Jernbane sporområde på bru
Jernbane sporområde
Matrikkel Tillatt (begrensninger i enkelttilfeller)
Godkj. Tiltak
Godkj. Tiltak
Omrisset Tiltak
Godkj. Tiltak
Godkj. Tiltak
Godkj. Grensejust.
Ubest. Tiltak
Annen naturinformasjon
Helikk
Stedsnavn og andre tekster
Abc Navn på terrengform, stor skrift
Abc Navn på vann, stor skrift
Abc Navn på bebyggelse, stor skrift
Abc Navn på gårder
Abc Navn på bergverk, industri, institusjoner
Abc Navn på samferdsel
Abc Navn på samferdsel
Abc Andre navn
Ledningsnett EL
Fordelingsskap
Høyspentledning
Mast Liten stolpe
Mast Stor stolpe
Mast
Mastetopp/ss
Selvbæringspunkt
Matrikkelkart
Adresser
Abc Adressepunkt tekst



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1261842/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 10:12

Martine Juliane Lundberg Tørseth

Fra: Kari Korsmo <kari.korsmo@baerum.kommune.no>
Sendt: onsdag 6. november 2019 12.28
Til: Martine Juliane Lundberg Tørseth
Emne: SV: Kart Kolleveien 28 a+b, Bærum kommune

Det er en del av bygget, overbygd med tak som ikke inngår i uteareal..

Mvh
Kari Korsmo

Fra: Martine Juliane Lundberg Tørseth <Martine.Juliane.Lundberg.Torseth@kartverket.no>
Sendt: onsdag 6. november 2019 12:26
Til: Kari Korsmo <kari.korsmo@baerum.kommune.no>
Emne: SV: Kart Kolleveien 28 a+b, Bærum kommune

Takk for det!
Men kunne du ha påført hva den felles "flekken" er for noe, den på veggen på høyresida av snr. 2. Dersom det er felles punkt for sikringsskap for eksempel, så påfør gjerne dette.

Mvh

Kartverket

Martine Juliane Lundberg Tørseth
Konsulent
Kartverket, Eiendomsdivisjonen

Tlf: 32 11 88 06

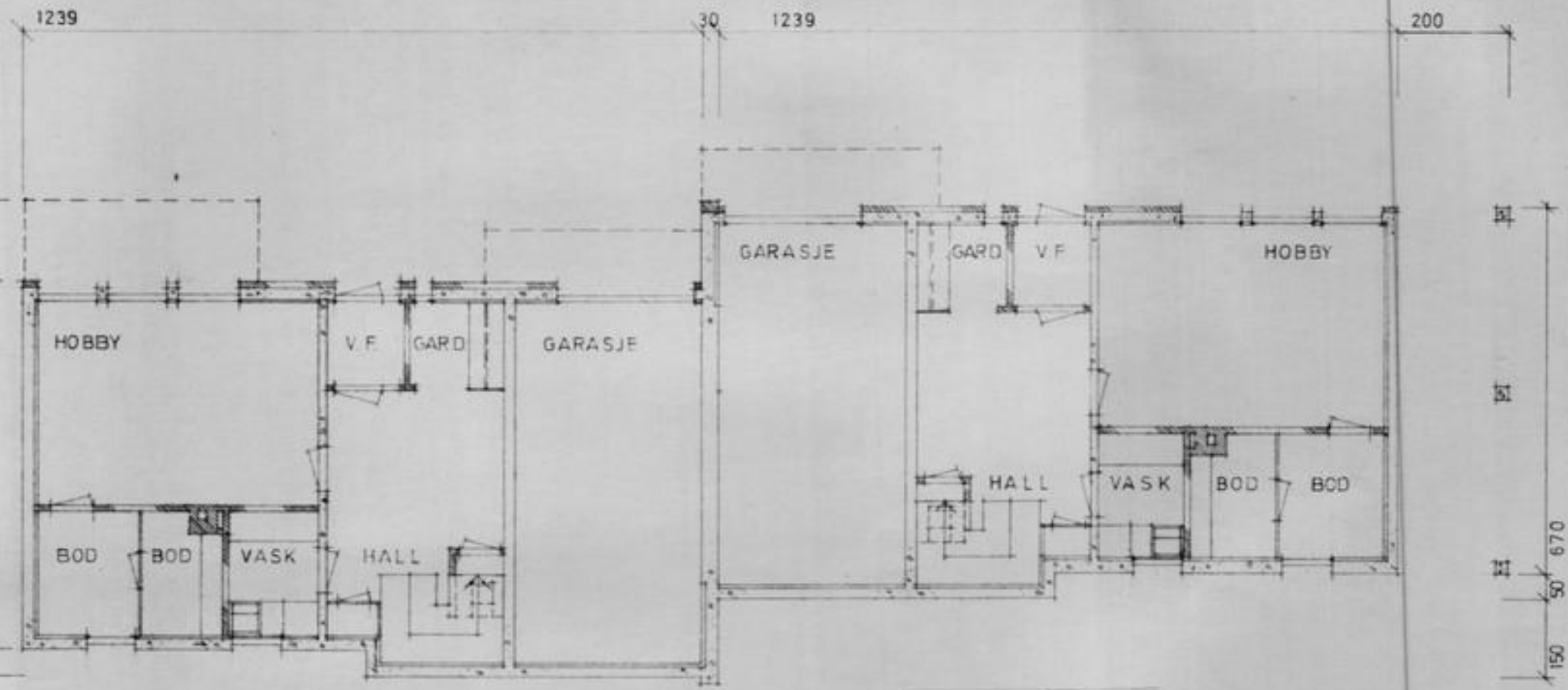
Tlf. Kartverket: 32 11 80 00
www.kartverket.no

Fra: Kari Korsmo <kari.korsmo@baerum.kommune.no>
Sendt: onsdag 6. november 2019 12.22
Til: Martine Juliane Lundberg Tørseth <Martine.Juliane.Lundberg.Torseth@kartverket.no>
Emne: Kart Kolleveien 28 a+b, Bærum kommune

Vedlagt matrikkelkart som avtalt på telf.

Mvh
Kari Korsmo
Geodata
Bærum kommune

DH+4318



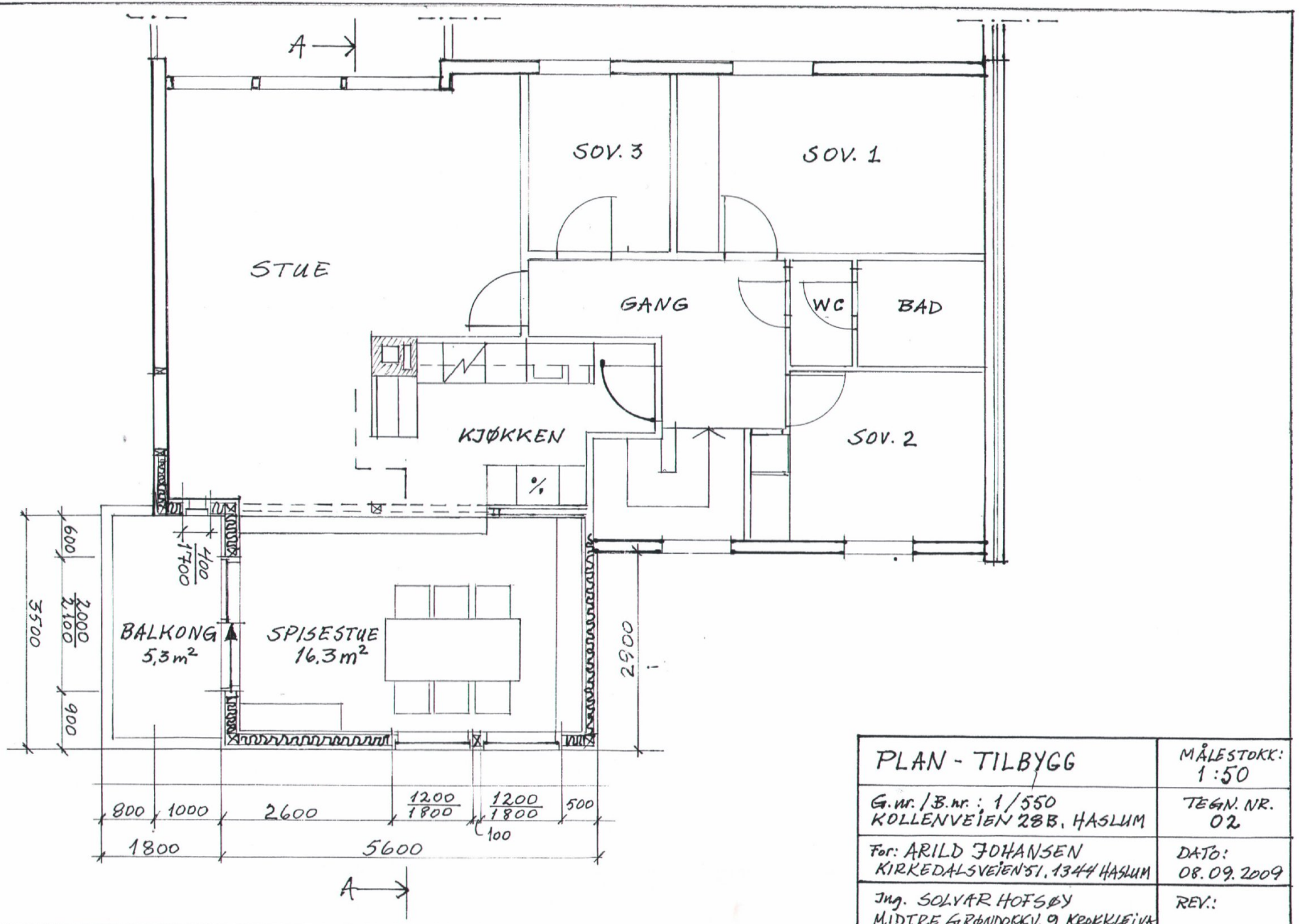
Rj. nr 579
1:68

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 865-67
Bilag nr. 16
Mottatt 15. APR 1968

RØDLAND HUS

TYPE 18• DOBBEL - ENDRET

KJELLERPLAN M 1:100



PLAN - TILBYGG	MÅLESTOKK: 1:50
G.nr./B.nr.: 1/550 KOLLENVEIEN 28B, HASLUM	TEGN. NR. 02
For: ARILD JOHANSEN KIRKEDALSVEIEN 51, 1344 HASLUM	DATO: 08.09.2009
Ing. SOLVAR HOFSØY MIDTRE GRØNDOKKV. 9, KROKKLEIVA	REV.:

Bærum kommune ArkivsakID: 2009045077 - Journalpost: 2010023564 - DokumentID: 853006

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 550, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kolleveien 28 B, gatenr 1164	**Grunnkrets:**	1204	Haslum 04
(fra bruksenhet)	1344 Haslum	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.10.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	401,9 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	434,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. 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 Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen 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 Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	21.08.2024	Avgiver	3201/1/550/0/2	0,0
	Matrikkelført:	21.08.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/550	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/550/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/550/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/550	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/550/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/550/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.2019	Avgiver	3201/1/550/0/2	0,0
	Matrikkelført:	13.11.2019			
Seksjonering	Forretning:	22.10.2019	Avgiver	3201/1/550	-780,6
	Matrikkelført:	22.10.2019	Berørt	3201/1/23	0,0
			Berørt	3201/1/130	0,0
			Berørt	3201/1/228	0,0
			Mottaker	3201/1/550/0/1	378,6
			Mottaker	3201/1/550/0/2	401,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kolleveien 28 B	Bolig	152,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18562987			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,0		78,0				
H01	1		98,0		98,0				

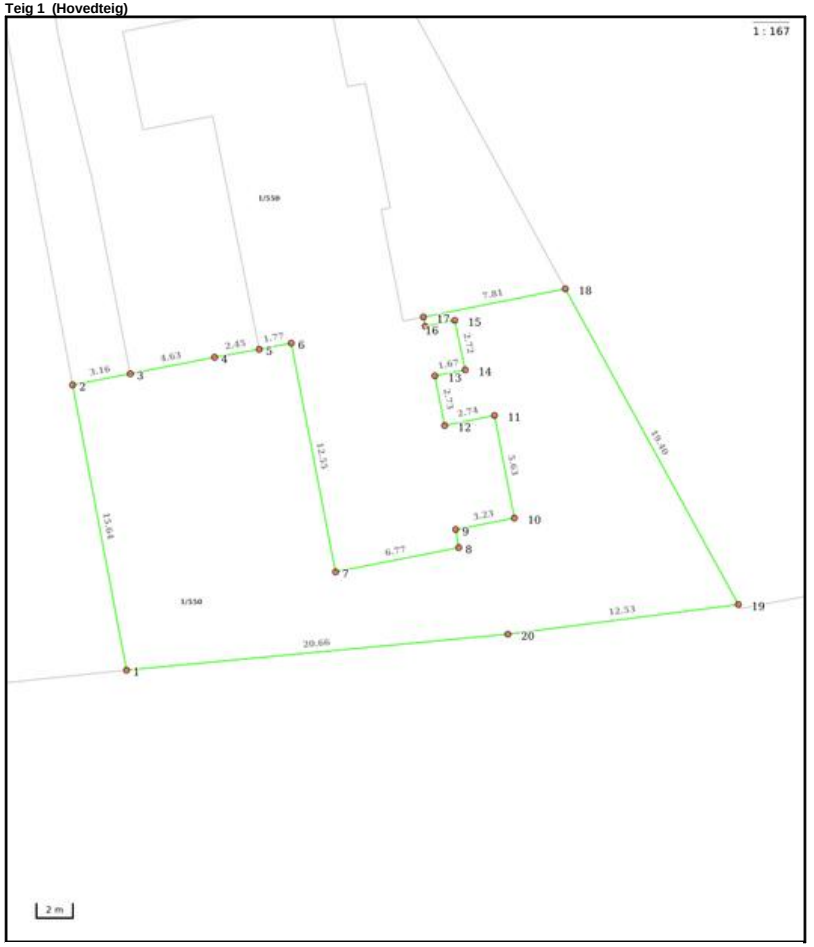
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

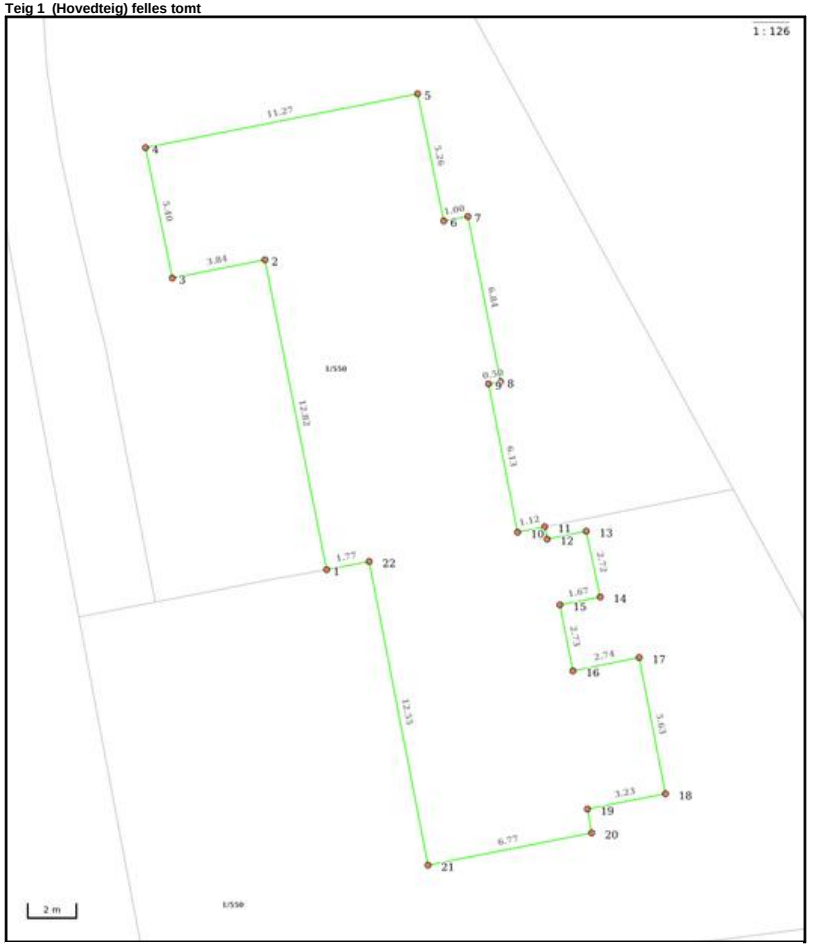
Areal: 401,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 013,65	587 558,15	15,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 028,69	587 553,87	3,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 029,57	587 556,91	4,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 030,87	587 561,35	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 031,51	587 563,71	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 032,00	587 565,41	12,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 019,94	587 568,90	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 021,85	587 575,40	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 022,80	587 575,14	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 023,70	587 578,24	5,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 029,11	587 576,68	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 028,33	587 574,05	2,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 030,95	587 573,28	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 031,42	587 574,88	2,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 034,02	587 574,07	1,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 033,56	587 572,52	0,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 034,05	587 572,37	7,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 036,25	587 579,86	19,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 020,16	587 590,69	12,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 017,44	587 578,46	20,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Areal og koordinater

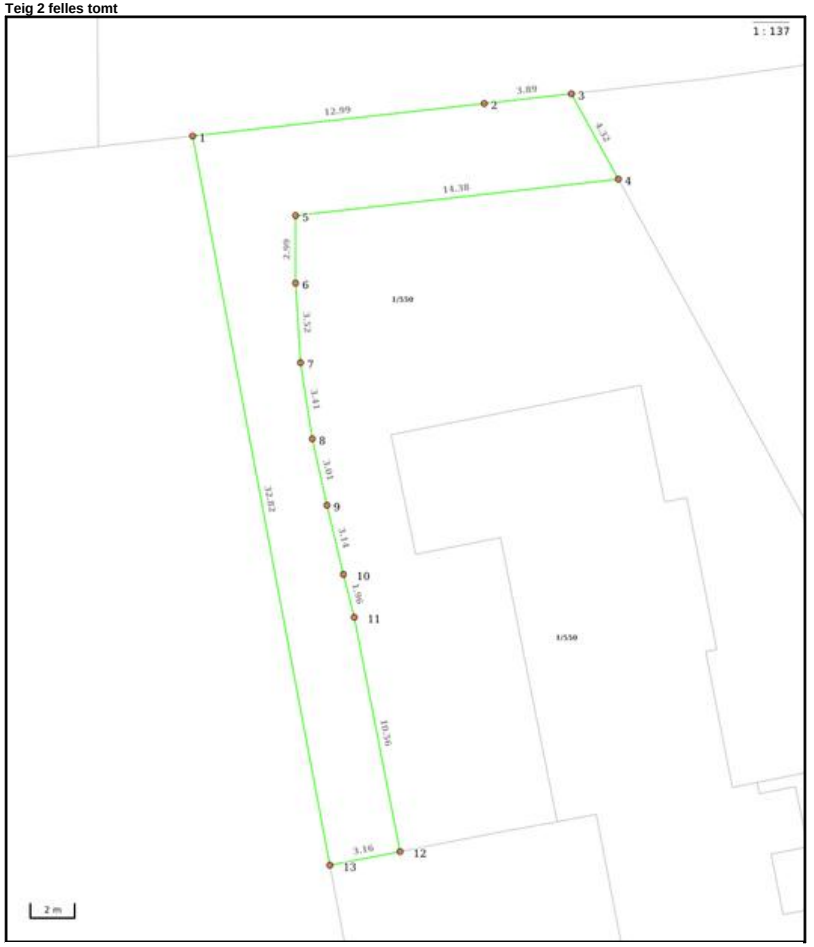
Areal: 276,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 031,51	587 563,71	12,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 043,81	587 560,08	3,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 042,73	587 556,40	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 047,90	587 554,84	11,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 051,08	587 565,65	5,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 046,04	587 567,17	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 046,31	587 568,13	6,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 039,75	587 570,06	0,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 039,61	587 569,58	6,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 033,73	587 571,30	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 034,05	587 572,37	0,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 033,56	587 572,52	1,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 034,02	587 574,07	2,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 031,42	587 574,88	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 030,95	587 573,28	2,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 028,33	587 574,05	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 029,11	587 576,68	5,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 023,70	587 578,24	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 022,80	587 575,14	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 021,85	587 575,40	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 019,94	587 568,90	12,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 643 032,00	587 565,41	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 157,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 060,26	587 544,89	12,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 062,86	587 557,62	3,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 063,64	587 561,43	4,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 060,06	587 563,84	14,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 057,17	587 549,75	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 054,19	587 550,02	3,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 050,71	587 550,56	3,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 047,40	587 551,38	3,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 044,53	587 552,29	3,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 041,56	587 553,30	1,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 039,71	587 553,95	10,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 029,57	587 556,91	3,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 028,69	587 553,87	32,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift 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 Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**550**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Kolleveien 28B, 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
67/865	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
78/271	Tak over terrasse	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
85/1212	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
09/45077	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:

16. oktober 1969.

365-67. KH/AG.

Herr Ingvald Brandserbakken
Kolleveien 28
1344 HASLUM

Herr Åge Kvislavangen
Brennaveien 14
1313 VØYENENGA

Gnr. 1, bnr. 550 av Hølum.

Vi viser til vårt brev av 16. september d.å. i forbindelse med brukstillatelse for halvpart av tomannsbolig på ovennevnte eiendom.

Ingeniørvesenets godkjennelse av arkjørdselen foreligger.

Brukstillatelse meddeles og ferdigattest vil bli utstedt når attest fra helserådet, vannverket og feiermesteren foreligger.

For byggningssjefen

Henrik Henriksen
e.f.

9. mai 1970.

265-67. MH/HB.

Herr Erling Henriksen
Kolleveien 28

13[illegible] BÆRUM

Gnr. 1, bnr. 550 i Bærum.

Vi viser til vårt brev av 15. april d.å. i forbindelse med brukstillatelse for Deres halvdel av tomannsbolig på ovennevnte eiendom.

Veivesenets godkjennelse av avkjörsel med snumuligheter foreligger.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at anmerkningene i ovennevnte brev blir etterkommet innen 1. september d.å.

Skriftlig melding om dette må være bygningsvesenet i hende innen 5. september d.å.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Henrik Henriksen

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

10090700098K0774993

Journalnr. 271-78

FERDIGATTEST

Adresse: Kolleveien 28

Gnr.: 1 Bnr.: 550 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16. februar 1981

Arbeidets art: Tak over terrasse

Byggherre: Erling Henriksen

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Selv

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

Sandvika, 20.2.1981

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: 09/45077
J.post ID: 14/62382

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	31.03.2014	1082/14

Adresse - Tiltak: Kolleveien 28 B - tilbygg
Gnr/Bnr: 1/550
Tiltakshaver: Arild Johansen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 20-2

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 11.11.2013.

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Utskriftsdato: 11.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kolleveien 28B, 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	6 045,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 882,53 kr
Sum	**15 521,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	124 m2	45.26	1/1	0 %	5 612,55 kr	2 338,56 kr
Avløp etter areal	124 m2	52.90	1/1	0 %	6 559,60 kr	2 733,19 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	53,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr	109,60 kr
				Sum	**17 948,34 kr**	**7 478,54 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kolleveien 28B, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

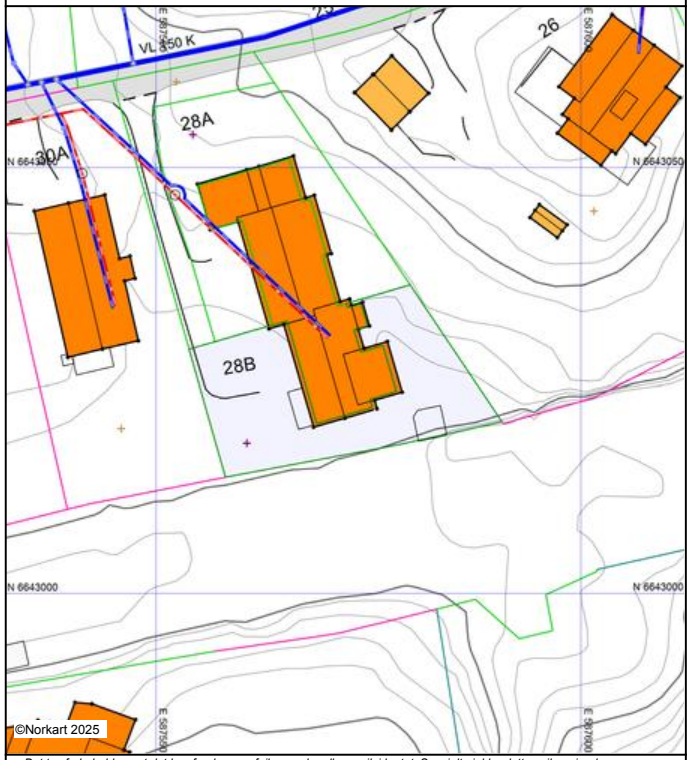
Eiendom: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 11.06.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kolleveien 28B, 1344 HASLUM								

Avtale 90117283 (Avgiftsadresse: Kolleveien 28 B)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	30.06.2021	18.04.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		06.07.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

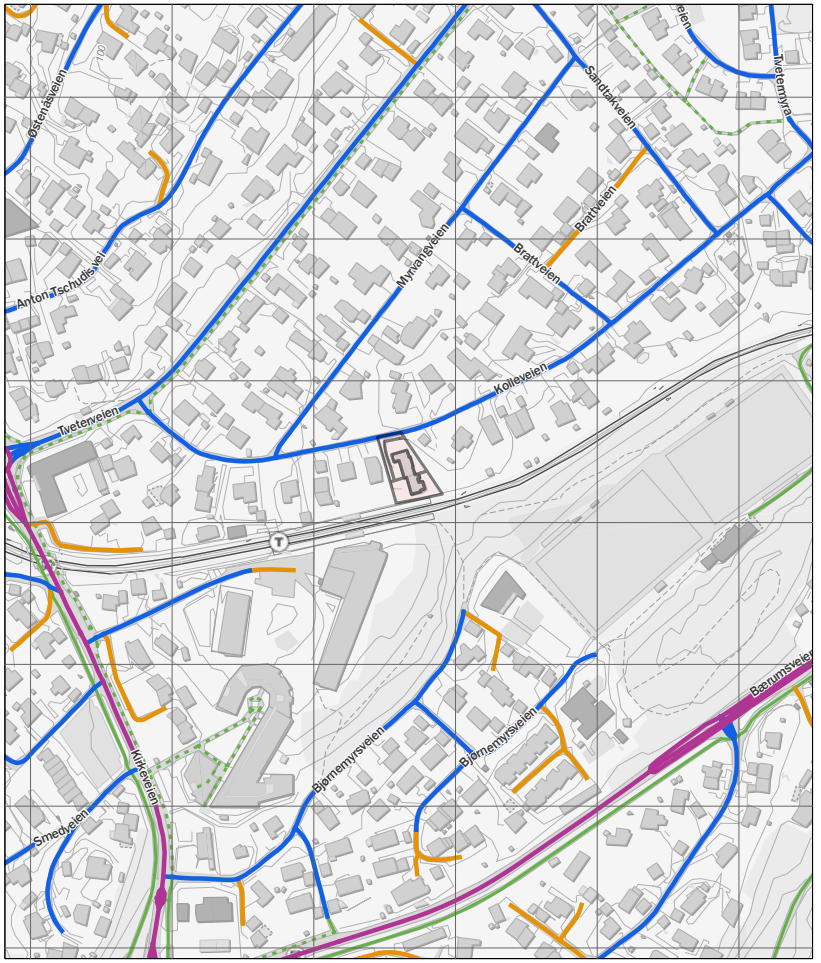
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/06/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 1/550/0/2		
Utskriftsdato	11.06.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kolleveien 28B, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	Delareal 1 194 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008004)
Navn	KOLSÅSBANEN, GJØNNESJORDET - HASLUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9338/2008004.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F1
	Delareal 1 124 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF5

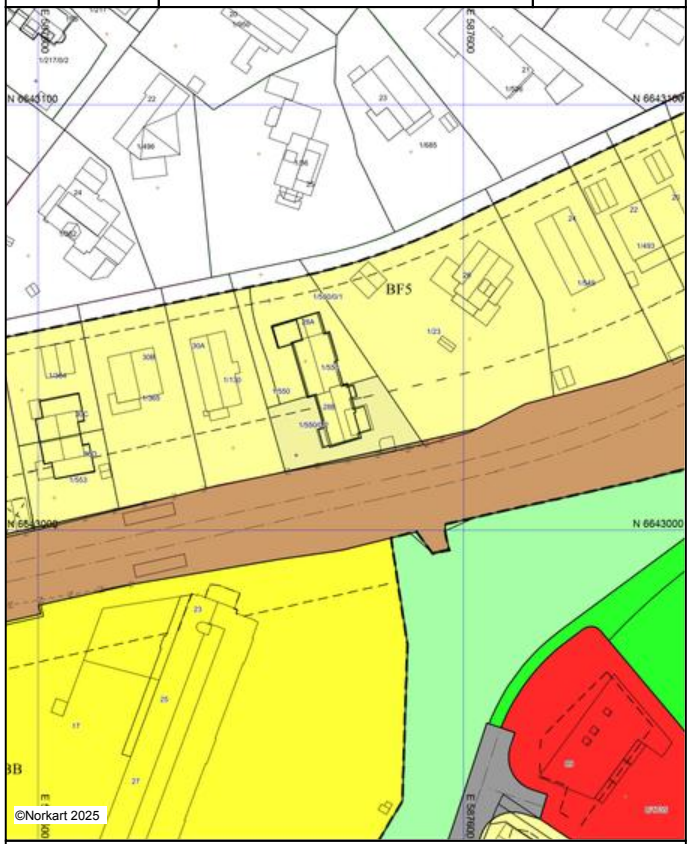
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Trase for sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

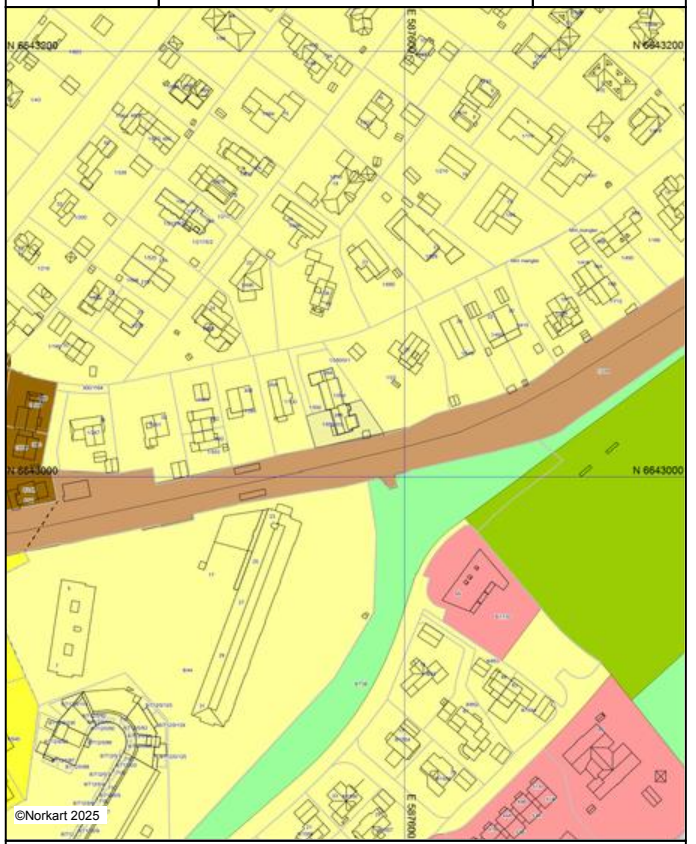
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

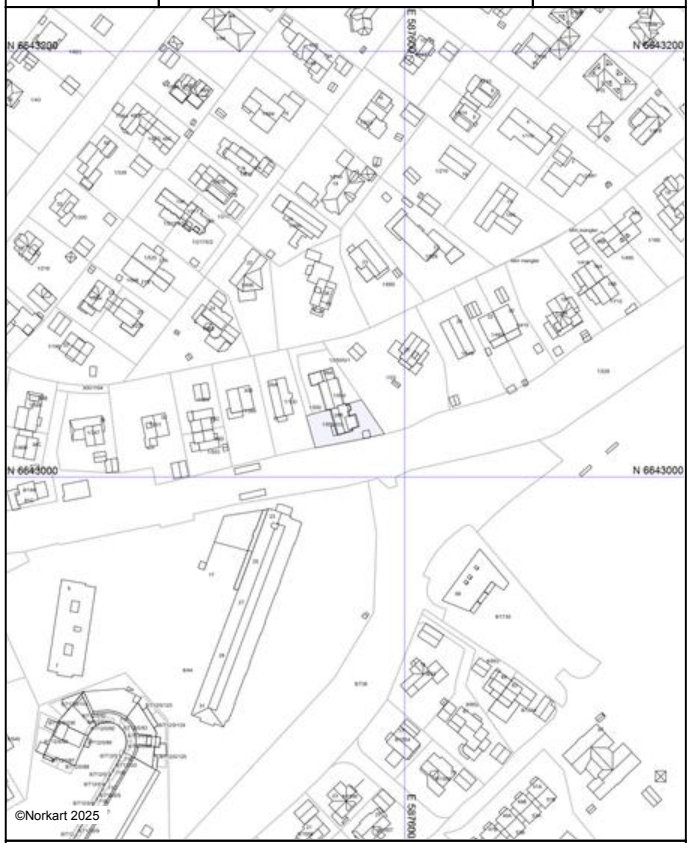
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/550/0/2
Adresse: Kolleveien 28B
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

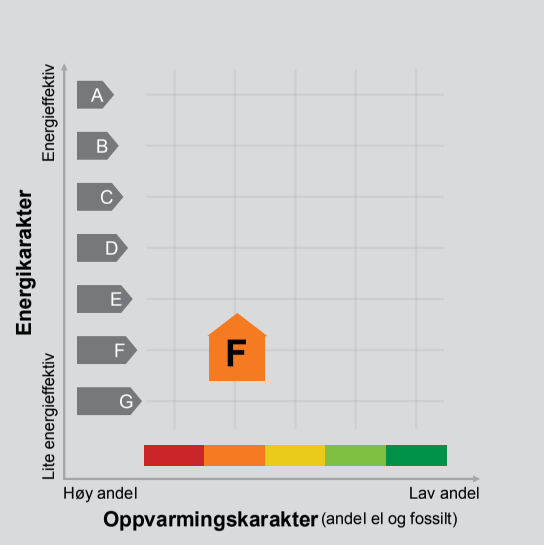


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Kolleveien 28B
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18562987
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138922
Dato	23.06.2025



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av 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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

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***

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.

Storebrand

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

HELP

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 kjøpers 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

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

HELP

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 TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0258/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolleveien 28B 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 1, bnr 550, snr 2 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no