



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

UNDERHAUGSVEIEN 24
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

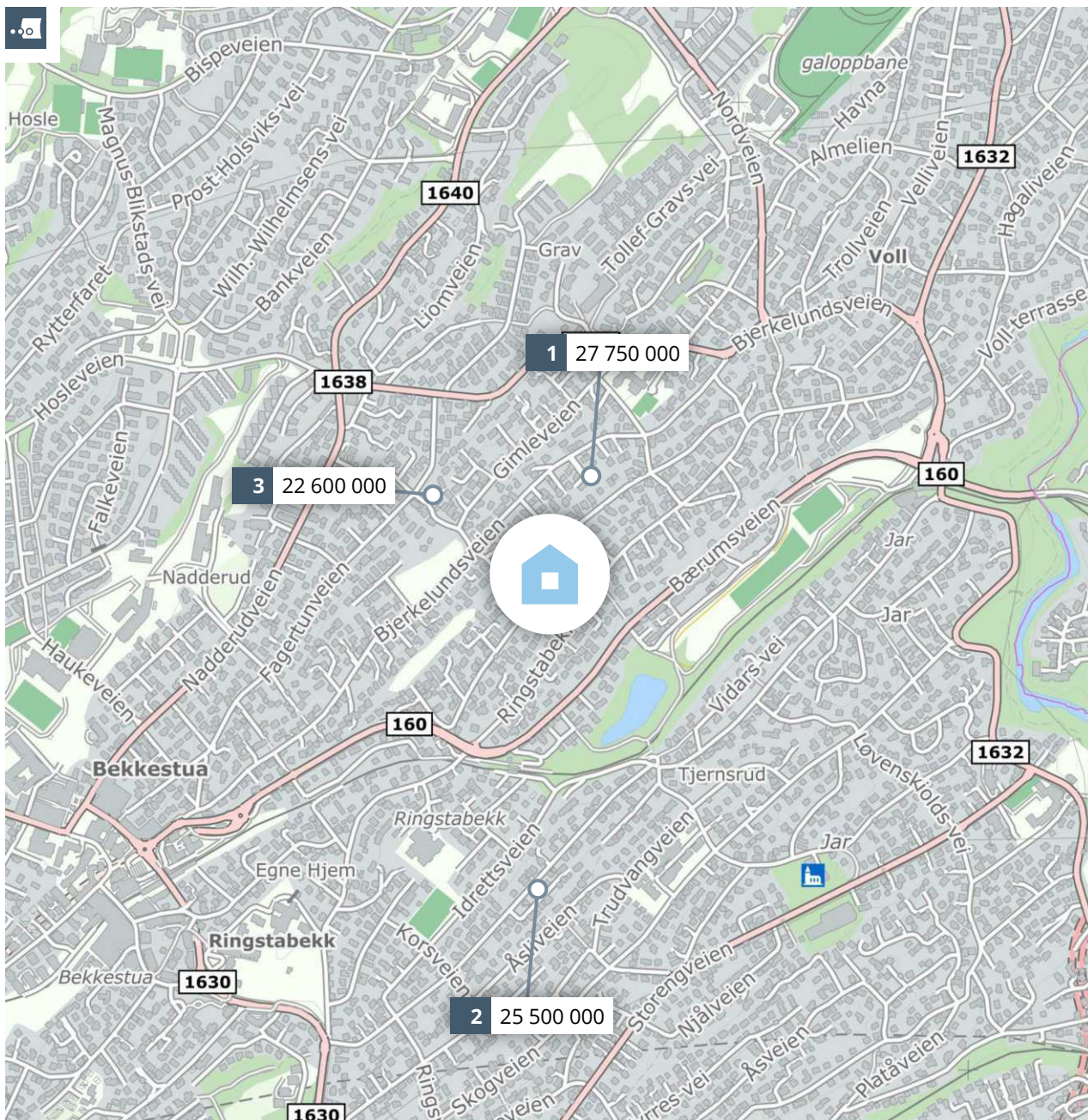
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **UNDERHAUGSVEIEN 24 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Underhaugsveien 24 A, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 17 BNR 604 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Grav 22

Verdivurdert til

25 000 000

-	25 000 000	82 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	303 m²	- m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt	1 396 m²					
Byggeår	1962					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjerkelundsveien 48 B 260 m² 1962 809 m² 6 sov	29.04.2026	29 500 000	27 750 000	0	27 750 000	106 731
2 Tjernsrudveien 20 367 m² 1920 1 478 m² 4 sov	16.12.2025	25 000 000	25 500 000	0	25 500 000	69 482
3 Parksvingen 35 271 m² 1972 1 367 m² 5 sov	11.04.2026	23 500 000	22 600 000	0	22 600 000	83 395

Velkommen til Underhaugsveien 24A - Her har vi gleden av å presentere en særdeles flott og arkitekttegnet enebolig på Jar. Boligen byr på en innholdsrik planløsning over to etasjer, gjennomgående modernisert standard og flotte uteområder.

Hjemmet fremstår lyst, stilrent og gjennomført med store vindusflater, generøse oppholdsrom og en sosial planløsning. Hovedetasjen byr på en imponerende stue- og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, tre soverom, bad og vaskerom. Boligen er i dag innredet med to separate deler, noe som gir gode muligheter for etablering av hybel.

Uteområdene byr på en stor terrasse, markterasse, hage og flere hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster.

Kort fortalt:

- Arkitekttegnet funkis enebolig
- Stor terrasse og skjermet hage med sol fra morgen til kveld
- Familievennlig og attraktiv beliggenhet med kort vei til Bekkestua
- Påkostet Norema-kjøkken
- Underetasje innredet med hybel og praktikantdel
- Dobbeltgarasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

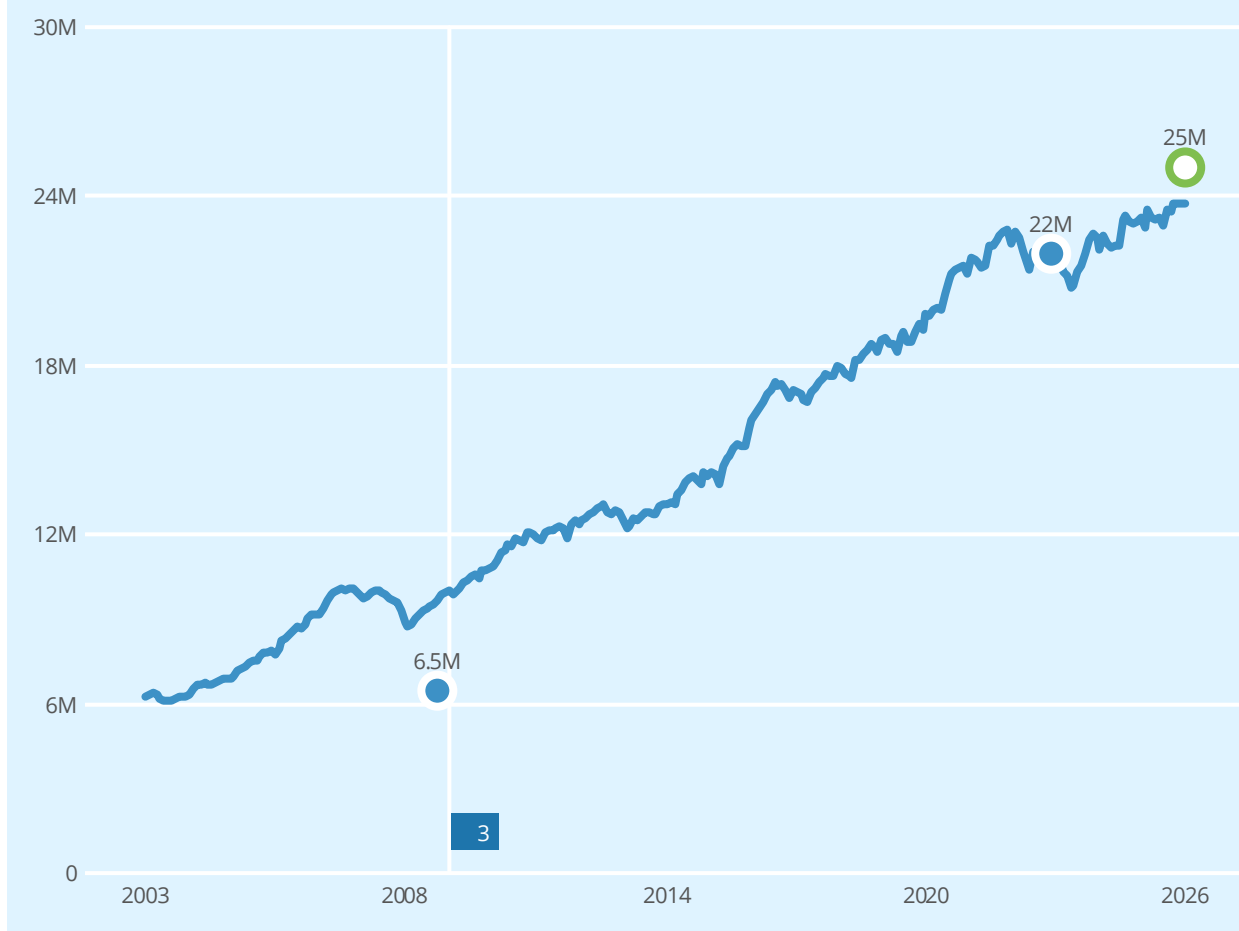
PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,



som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

2

3

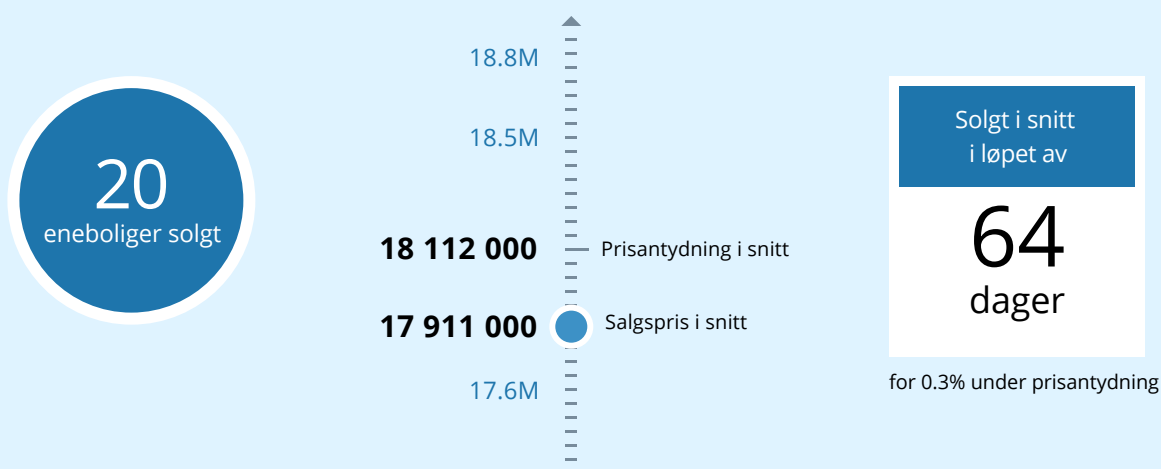
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
17.06.2023	28.06.2023	02.10.2023	23 750 000	22 000 000	0	22 000 000
06.08.2009		06.08.2009	-	6 500 000	-	6 500 000



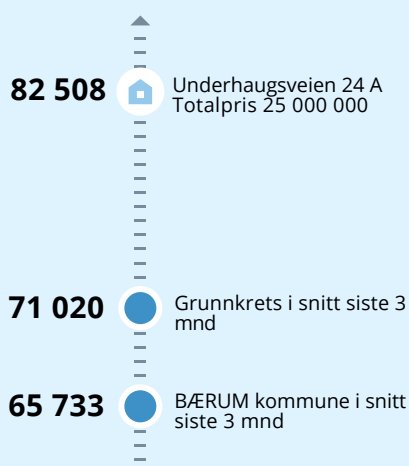
Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå



Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

📍 Underhaugsveien 24 A, 1358 JAR

📖 BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 604

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 294 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-23151

Eiendomsverdi ref nr: XU4960

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjeplan. Boligen ble totalrenovert og tilbygget mellom 2009-2011 i regi av tidligere eier. Yttertaket er omteknet med nytt membrantak i 2009. Yttervegger i underetasjen er rehabilitert med ny STO-puss, øvrige yttervegger er etter etterisolert, pålagt ny fiberduk og farget STO-puss i 2023. Arbeidene er fagmessig utført og boligen holder en god standard. Dagens eier har utført enkelte elektroarbeider, montert ny varmtvannsbereder, nye kjøkken i praktikantdel/utleiedel og montert varmepumpe.

Boligen er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegger til tilgjengelige våtsoner og mot yttervegg er utført. Ingen avvik er registrert.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

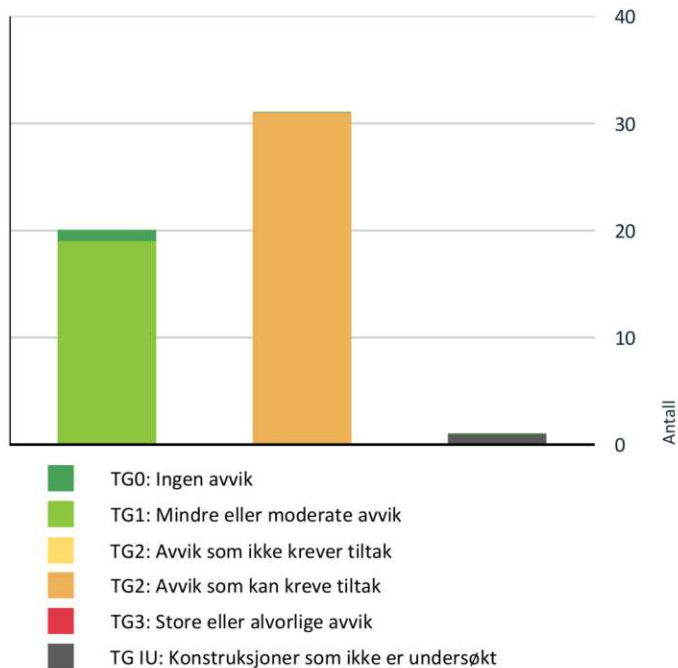
Det er gjort innvendige bruksendringer etter opprinnelige plantegning fra byggesøknadstidspunktet. Bod i dagens utleiedel er omdisponert til kjøkken. Det er ikke opplyst om tiltak er omsøkt eller innmeldt til PBE/offentlig bygningsmyndighet.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombyggningsarbeider utført i boligen.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Bruken av rommet på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggfor

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for

Sammendrag av boligens tilstand

en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Grunnmur [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Garderobeskap, hyller og reoler [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Gulv, konstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 3 x dusj/wc > Varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > stue med kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Gulv, konstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc, vaskerom > Varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

Tilbygg / modernisering

2009	Renovert	Boligen er gjennomgående renovert i 2009
2009	Ombygging/tilbygg	Boligen er ombygget og tilbygget i 2009-2011. Tegninger til rammesøknad er fremvist.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er belagt med membraner. Nytt membran er lagt under renovering av huset i 2009 iflg. tidligere eier/dagens eier.

Taktekking er ikke besiktiget på grunn av manglende forsvarlig adkomst.

Normal tid før omlegging av taktekking er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt fra stige.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør ble skiftet ved renovering av huset i 2009-2011. Beslag ble skiftet ved rehabilitering av fasader i 2023. Varmekabel i nedløpsrør fra tak.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er vurdert fra bakhage/gårdsplass/stige.

Takrenner, nedløpsrør og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Fall på yttertak synes å fungere tilfredsstillende da det ikke er stående vann på taket.

Merknad:

Renne på tak bør jevnlig renses og det bør monteres rist ved nedløpsrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppført og luftet takkonstruksjon. Forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takutstikk er på undersiden belagt med malte trepaneler og innfelte spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Takkonstruksjonene ble kontrollert i 2009 ved omteking av yttertaket iflg. tidligere eier og dagens eier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner med STO-pussede overflater.

Stenderverksvegger er etterisolerte og utvendige overflater er nypussede i 2023.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG 2 Grunnmur

Beskrivelse

Grunnmur oppført i siporexsten, teglsten og betong, med pussede og malte overflater innvendig og utvendig. Grunnmur forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført og tilbygget.

Utvendige overflater er nypussede i 2023.

Grunnmuren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i innvendig grunnmur, i hovedsak i teknisk rom.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på grunnmuren på den eldste bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør holdes under oppsyn, og lokale utbedringer bør utføres ved behov for å hindre videre utvikling av skader. Dersom sprekkene øker i omfang, kan det medføre redusert bæreevne eller fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2 og 3-lags isolerglass i hovedsak fra 2010.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 10-15 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust eller punktert. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene og terrassedørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Åpningsmekanismer/skinner til vinduer bør jevnlig kontrolleres/smøres. Enkelte vinduer må overgås.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med glatte malte overflater, kodelås og sideglass til entré/trappehall, og dør med glass til praktikantdel fra overbygget inngangsparti og gårdsplass.

Inngangsdør med malte glatte overflater til vindfang/teknisk rom (utleiedel) og vaskerom fra bakhagen.

Heve-/skyvedør med malte dørrammer og dørkarmen i tre med isolerglass til terrasse fra kjøkken.

Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 40-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 10-15 år.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust eller punktert. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Merknad:

Dør til vaskerom og vindfang/teknisk rom tar noe i karm og bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert ujevnheter i terrassebord.

Det er registrert enkelte terrassebord med sprekker/råte.

Det er stedvis registrert bomlyd i fliser.

Rekkverk på hovedterrassen er noe lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord med sprekker/råte bør skiftes ut, for å redusere risiko for personskade og videre forringelse av konstruksjonen.

Bomlyd i fliser kan indikere dårlig vedheft, og det anbefales å undersøke nærmere for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales sterkt av sikkerhetsmessige grunner. Lavt rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker.



TG 2 Terrasser

Beskrivelse

Terrasse og markterrasse på ca. 59m².

Terrassen er oppført i betongkonstruksjoner belagt med fliser. Rekkverk i stål og glass.

Markterrassen er oppført i trekonstruksjoner og impregnerte materialer. Trappeadkomst fra gårdsplass.

Trapp integrert i terreng i impregnerte trematerialer. Trappen fungerer som terrasse/amfi-scene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert ujevnheter i terrassebord.

Det er registrert enkelte terrassebord med sprekker/råte.

Det er stedvis registrert bomlyd i fliser.

Rekkverk på hovedterrassen er noe lavere enn dagens forskriftskrav.

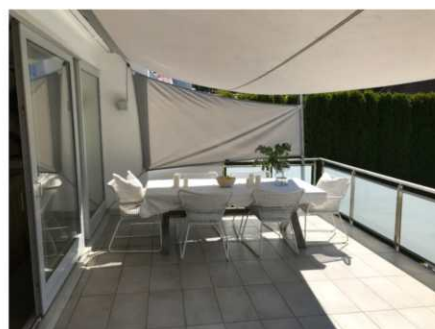
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord med sprekker/råte bør skiftes ut, for å redusere risiko for personskade og videre forringelse av konstruksjonen.

Bomlyd i fliser kan indikere dårlig vedheft, og det anbefales å undersøke nærmere for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales sterkt av sikkerhetsmessige grunner. Lavt rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongplate ved hovedinngang. Støpt trapp til bakhagen/vaskerom.

Støpt trapp belagt med tretrinn fra gårdsplass til hage/markterrasse.

Tretrapp mellom markterrasse og hovedterrassen.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndløper i trapp fra gårdsplass til markterrasse iht. dagens forskriftskrav.

Rekkverk i trapp til hovedterrasse har noe dårlig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres i trappen fra gårdsplass til markterrasse for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

Rekkverket i trappen til hovedterrassen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig innfesting og ivareta sikkerheten. Dårlig innfesting kan føre til økt risiko for ulykker.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv i vindfang/teknisk rom, ellers malt betongdekke i bod og kjølerom.
Flisbelagte gulv i entré/trappehall og kjøkken.
En-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom i underetasjen og 1. etasje.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er stedvis registrert enkelte bruksmerker/skjolder i parkettgulvene.
Det kan stedvis oppleves noe svikt og knirk i parkettgulvene.

Svikt og knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.
Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da parkett- og laminatgulvene er lagt flytende og da underlag over tid vil bli nedtråkket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert bomlyd i fliser i vindfang/teknisk rom og entré/trappehall.

For generell orientering vedrørende storformatfliser. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om fliser med bomlyd skal utbedres, da slike fliser har økt risiko for å sprekke eller løsne over tid ved belastning.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er lagt radonduk i gulv i stort soverom under kjøkkenet under oppføring i 2011. Øvrige rom er ikke belagt med radonduk på bakgrunn av byggeår.

Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i siporexplank og antatt trebjelkelag. Forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskiller mellom krypkjeller og underetasjen er besiktiget, dog begrenset grunnet begrenset tilkomst via luke i gulv i vindfang/teknisk rom.

Etasjeskillerne mellom underetasjen og 1. etasje er ikke besiktiget, da konstruksjonen er gjenbygget og skjulte. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Nedforede gips/platehimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter/lamper i flere rom (spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Himlingshøyder er oppmålt til ca. 2,52-2,88 i stuer og kjøkken i 1. etasje.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk oppført i antatt elementsten/teglsten med pussede/malte overflater.

Peisovn med glassdør fra 2011 er montert i entré/trappehall. Åpen teglstenspeis i stue.

Ingen vesentlige riss/sprekker eller feil er registrert.

Merknad:

Det er opplyst at det kan være noe dårlig trekk i pipe ved lavtrykk. Det anbefales å montere avtrekksvifte på pipen for bedret utlufting.

Feieluke er ikke besikttet.

Tilstandsvurderinger av ildsteder og pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.



TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn siporexplank og mur-/betongkonstruksjoner.

Gulvkonstruksjonen forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Gulv mot grunn er besikttet i bod og kjølerom. Det er stedvis registrert enkelte sprekker i dekket. Sprekker i dekket er ikke unormalt og oppstår ofte ved tørking av betonggulv.

-

Det har tidligere vært fuktinntrengning gjennom grunn på stue med kjøkken i underetasjen. Tiltak er tidligere gjort med nye beslag på yttervegg, ny grus mot vegg samt innvendig renovering i regi av Gjensidige Forsikring med ansvar for nytt gulv og lister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På bakgrunn av at det ikke er lagt fuktsperre i støpt dekke i eldre bygningsdel, kan det enkelte steder forekomme og registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilærøpsug) i gulv. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring/fuktopptrekk er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner. Det er av den grunn viktig at drens-systemet rundt støpt såle og grunnmur holdes vedlike.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å holde drens-systemet rundt støpt såle og grunnmur i god stand for å redusere risikoen for fuktvandring og fuktopptrekk i gulvet. Manglende fuktsperre i eldre konstruksjoner medfører økt risiko for fuktskader, som kan føre til skader på bygningsmaterialer og redusert inneklima.

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte siporexvegger og utforede gipsvegger i underetasjen
Gips/platebelagte vegger med pussede og malte overflater, samt enkelte tapeter.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vegg på soverom mot nord i underetasjen er renoveret i regi av Gjensidige Forsikring, som nevnt under pkt. 'Gulv mot grunn'.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er dels under terreng mot bakhage.
Innvendige vegger består av siporexsten med pussede og malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er utført hulltaking i utforet vegger mot terreng i bakhage fra stue i praktikantdel. Det er foretatt søk med fuktregistrator i åpne vegger i bod og teknisk rom. Det er registrert mindre utslag, hvilket ikke er unormalt for eldre bygninger.

Det er på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk på innsiden av åpne ytterveggene under terreng. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i grunnmur er påregnelig grunnet kapilærøpsug i gulv og vegger, er normalt i denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Drenering mot yttervegger/grunnmur bør holdes under jevnlig oppsikt, og det anbefales å lede nedløpsrør mm. bort fra grunnmuren for å begrense vanninnslag mot grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at utlektede og beslåtte vegger er en risikokonstruksjon, da det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte fuktskader over tid.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er registrert luke i gulv i vindfang/teknisk rom. Luken leder til kryprom for bl.a. røføringer og strømkabler. Kryprommet består av støpte betongvegger og siporexplank.

Merknad:

Gulvluke har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp med malte trappevanger, trinn og rekkverk med håndløper.

Innvendig trapp synes å oppfylle sine tiltenkte funksjoner.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Åpning i rekkverk er mer enn 10cm.

Åpning mellom trinn er mer enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappen for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til maksimalt 10cm. for å hindre at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, og for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade, spesielt for barn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører med malte glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Enkelte dører tar noe i terskel og bør justeres.



TG 2 Garderobeskap, hyller og reoler

Beskrivelse

Plassbygde skyvedørgarderober i entré/trappehall og to soverom med klesheng, hyller, trådkurver og glatte skyvedører.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedørgarderober på soverom i utleiedelen er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedørgarderober bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre bruk føre til økt slitasje eller skade på garderoben.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er etablert i regi av dagens eier i 2009. Arbeidene er utført av Byggmester Bjerkås, Tanum Rør og Elektriker Gruppen. Dokumentasjon på utført arbeid er fremvist.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger. Det er lagt nye fliser i dusjnische (flis på flis).

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis enkelte sprekker i fliser på vegg.

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater.

Tilstandsrapport

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis enkelte sprekker i fliser.

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpne plastsluk i gulv. Synlig vannlås, klemringsfuknsjon og tilfredsstillende membran/fiberduk med smøremembraner.

Slukene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk, membran, tettesjikt og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.



UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende servanter og vegghengt servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengte toaletter med innebygde sisterner. Åpne dusjer med veggmonterte blandebatterier, hånddusjer og dusjvegger i herdet glass på to av våtrommene, i sistnevnte forgår dusjing i såkalt lukket dusjnise.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre fuktmerker på innredningene.

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Ved montering av innebygget sisterner var det ikke krav til lekkasjespalte/hull for synliggjøring av lekkasjevann.

Det bør etableres hull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det antas å være montert OSB plater/våtromsplater med smøremembraner.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i fuger etter tidligere dør på det minste våtrommet.

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vegger, membran, tettesjikt og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sprekker i fuger etter tidligere dør bør tettes, da det kan forekomme unødvendig vanninnslag i vegg.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Gulv, konstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Dusj direkte på gulv på samtlige våtrom i underetasjen. På et av våtrommene i underetasjen dusjes det i lukket dusjnisse. Fall mot sluk og høydeforskjellen fra topp slukrist til punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

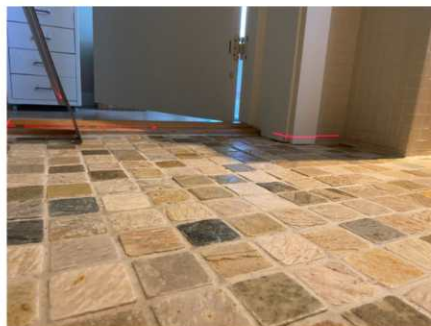
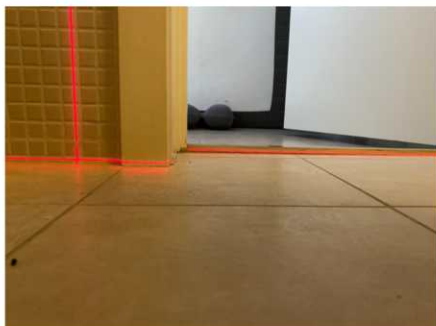
Det er registrert noe begrenset fall på hovedgulvene. Det er tilstrekkelig fall til sluk i dusjonene. Høydeforskjellen fra topp slukrist til punkt ved terskel er kun ca. 10-20mm. Det kan ved overdusjing på det minste dusj/wc forekomme at vann renner utenfor dusjveggene. På våtrommet i praktikantdelen er det ikke tilstrekkelig fall til sluk for lekkasjevann fra hoveddelen da det er oppkant uten lekkasjespalte til dusjnissen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fallforhold mot sluk bør utbedres, og tilgang til sluk i lukket dusjnisse bør etableres om mulig. Det er dog et todelt våtrom, hvor man isolert sett kan se på servant og toalett som en toalett-del, og selve dusjnissen som egen del. Det er ikke krav til sluk i toalett-delen. Dog er det avrenningsrør fra tilstøtende roms fordelerskap som krever avrenning til rom med sluk. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft/avtrekk. Elektrisk avtrekksvifter i yttervegg, himling eller ventiler med termisk oppdrift. Luftespalter under dørblader.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

TG 2 Varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmekablene er nådd

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmekablene fungerer i dag.
Eldre varmekabler kan plutselig slutte å fungere.

UNDERETASJE > 3 X DUSJ/WC

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra tilstøtende rom, da veggene består av betong/siporexsten.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er etablert i regi av dagens eier i 2009. Arbeidene er utført av Byggmester Bjerkås, Tanum Rør og Elektriker Gruppen. Dokumentasjon på utført arbeid er fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger på dusjbad/wc og flisbelagte og malte vegger på vaskerommet. Sokkelfliser langs gulv på vaskerommet.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter på dusjbad/wc.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis enkelte sprekker i fliser på vegg.

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Gulv, konstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Dusj direkte på gulv på dusjbad/wc. Fall mot sluk og høydeforskjellen fra topp slukrist til punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Avviket gjelder gulv på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås, klemringsfuknsjon og tilfredsstillende membran/fiberduk med smøremembraner.

Sluket synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk, membran og tettesjikt er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det antas å være montert OSB plater/våtromsplater med smøremembraner.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner på dusjbad/wc er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vegger, membran og tettesjikt er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Våtrommene fungerer med de registrerte avvik.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med benkestammer og høyskap med glatte fronter og integrerte grep. Benkeplate i heltre med nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende dobbelservant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Vegghengte toaletter med innebygde sistene. Dusjnisje med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Ved montering av innebygget sistene var det ikke krav til lekkasjespalte/hull for synliggjøring av lekkasjevann.

Det bør etableres hull under veggghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifter i yttervegg, himling eller ventiler med termisk oppdrift. Luftespalter under dørblader.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

TG 2 Varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmekablene er nådd på vaskerommet.

TG3: Varmekablene i gulv på dusjbad/wc fungerer ikke iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Varmekabler på dusjbad/wc bør av komfortmessige forhold utbedres.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC, VASKEROM

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført i vegg bak dusjnise og vegg til vaskerom. Ingen avvik er registrert i det kontrollerte området.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Avsatt plass for kjøleskap. Integrert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med reelt god skap og benkeplass.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Avsatt plass for kjøleskap. Integrert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med reelt god skap og benkeplass.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte høyglansede fronter med børstede stålgrep. Underbelysning og veggfliser. Laminerte benkeplater med to nedfelte oppvaskkummer i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatterier. Integrerte induksjonstopper, stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskuffer, kjøleskap og vinskap. To takmonterte avtrekksvifter i børstet rustfritt stål med direkte utsug.

Tilstandsrapport

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, godt utstyrt og med praktiske sitteplasser.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takmonterte avtrekksventilatorer med direkte utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntaksrør i kobber med stengeventil plassert i kjølerom.

Åpne rørføringer i kobber og PEX i kjølerom og vindfang/teknisk rom.

Fordelerskap med rør-i-rørsystem og fordelingsstammer. Avrenningsrør fra rørskap til rom med sluk.

Stoppekraner er funksjonstestet.

Lekkasjefølere med automatiske stengeventiler i benkeskap på kjøkken i praktikantdelen.

Anlegget er iflg. tidligere eier montert i 2009. Arbeidene er utført av Tanum Rørservice AS. Dokumentasjon på utført arbeide er fremvist. Lekkasjefølere med stengeventiler i utleiedel og praktikantdel er montert av dagens eier som er rørlegger.

Merknad:

Det er ikke montert lekkasjevarslere eller automatiske stengeventiler i benkeskap på kjøkken i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenningsrør fra fordelerskap plassert på kjølerom er anlagt til dusj/wc i praktikantdel. Det er ikke sluk i hovedgulvet da dette er avgrenset med oppkant inn mot dusjrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det bør etableres trådløs lekkasjeføler eller spalte under oppkant for at lekkasjevann fra fordelskap ledes til sluket.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Skjulte rørføringer for avløp lagt i plast.

Anlegget er iflg. eiers egenerklæring montert i 2009. Arbeidene er utført av Tanum Rørservice AS. Dokumentasjon på utført arbeide er fremvist. Nytt avløp til kjøkken i utleiedel og praktikantdel.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i boligen. Tilluft og utlufting via vinduer, terrassedør, luftespalter i enkelte vindusrammer, veggventiler og elektriske avtrekksvifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Enkelte veggventiler er igjenstettet, bl.a. veggventil i opprinnelig bod, nå kjøkken, i utleiedelen.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering av ventilasjonssystemet for å tilfredsstille dagens krav til luftutskifting og inneklime. Konsekvensen av dagens løsning er at ventilasjonen kan være utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig inneklime og økt risiko for fuktproblematikk.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra juni 2023 er plassert på gulv i vindfang/teknisk rom. Arbeidene er iflg. tidligere eier utført av Tanum Rørservice AS.

Merknad:

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsberederen med stoppekran for tilførselsvann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iht. forskrift fra 2014 skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler. Sikringsskap plassert i kjølerom og i kott mellom entré/trappehall og utleiedel.

Det opplyses i selgers egenerklæring at anlegget er nymontert i 2009. Anlegget er senere oppgradert bl.a. i utleiedel og praktikantdel. Arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS. Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Nytt elektrisk spredernet og oppgraderinger i regi av tidligere eier og dagens eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2009 Utført risikokontroll ifbm. installasjon av nytt el-anlegg og oppgraderinger.
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befarings. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende oppfyller forskriftens sikkerhetskrav.

Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende eltilsyn/elkontroll.



TG 1 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet.
Panelovner og varmekabler.
Vedovn og peis.
Varmepumpe.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Merknad:

Varmepumpe er montert i 2024 iflg. eier egenerklæring. Det anbefales jevnlig service på varmepumper med 2-3 års intervall.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt sløkkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Iflg. eier har feier hatt jevnlig kontroll av pipe. Brannslukningsapparat samt pipe er godkjent i 2021.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforholdet i området og rundt bygningsmassen antas å være godt.

Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige/takstmannen.

Normal tid før utskifting av drenssystem/drensledninger er 20-60 år.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at forventet levetid for drenering er nådd, der denne ikke er skiftet/utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført visse forbedringstiltak mtp. fuktsikring mot støpt såle og grunnmuren. Masser av jord er fjernet og det er lagt membranduk og beslag inntil nedre del av grunnmuren, som er tildekket med masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer ved gårdsplassen er oppført i plasstøpte betongkonstruksjoner med pussede og malte overflater. Det er montert beslag på toppen av støttemuren for å begrense vanninntrengning i støttemuren. Støttemuren ser tilsynelatende ut til å være godt fundamenterte og det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke mulig å kontrollere da disse er nedgravd.

Iflg. eier er det lagt nye vann og avløpsrør til felles tilkoblingpunkt i 2009-2011. Iflg. eier er sak godkjent i kommunen i 2018. Arbeidene er utført av Tanum Rørservice AS.

I grunn ligger det felles vannrør for omkringliggende eiendommer. Iflg. eiers egenerklæring så skal vannforsyning fra Underhaugsveien utfases og vannforsyning vil skje fra Ringstabekkveien. Arbeider startes opp høst 2026 i regi av Bærum kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre uisolert dobbelgarasje oppført i trekonstruksjoner. Gruslagt dekke. Vippeporter og sideinngangsdør. Innlagt strøm.

Iflg. eiers egenerklæring kan det registreres noe fukt i garasjen.

Merknad:

TG3:

Garasjen har behov for gjennomgående vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

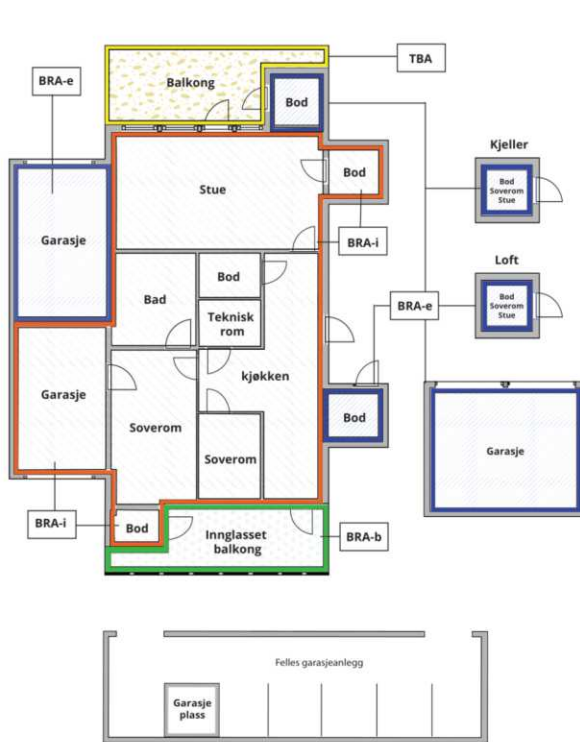
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	125			125	
1. etasje	169			169	55
SUM	294				55
SUM BRA	294				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall/trappegang, 3 x dusj/wc, stue, stue med kjøkken, kjøkken, 2 soverom, bod, kjølerom, vindfang/teknisk rom		
1. etasje	Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang, 3 soverom, dusjbad/wc, vaskerom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har stor solrik terrasse oppført i betongkonstruksjoner og rekkverk i stål, og markterasse i trekonstruksjoner. Arealet er oppmålt fra innsiden av rekkverk. Arealet betegnes som TBA-areal i arealoversikten.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Fra og med 01.01.2026 gjelder nye regler for arealer, og begrepene P-rom og S-rom skal fra denne dato ikke oppgis.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort innvendige bruksendringer etter opprinnelige plantegning fra byggesøknadstidspunktet. Bod i dagens utleiedel er omdisponert til kjøkken. Det er ikke opplyst om tiltak er omsøkt eller innmeldt til PBE/offentlig bygningsmyndighet.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombyggningsarbeider utført i boligen.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Bruken av rommet på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendige fasader er tilleggisolert og pussbelagt i 2023. Installert kjøkken i utleiedel og praktikantdel. Diverse elektroarbeider og rørarbeide bl.a, montering av lekkasjevarslere med automatiske stengeventiler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dobbelgarasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Arealene er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2023	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eierne fremviste boligen	Eier
28.5.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	17	604	0	0	1396.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Underhaugsveien 24 A

Hjemmelshaver

Amund Nordal og Julie Karoline Stensrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig over to etasjeplan med utleiedel og praktikantdel med egne separate og interne adkomster. Stor solrik terrasse og markterasse med direkte adkomst til hage og gruslagt gårdsplass. Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og meget ettertraktet villaområde på Jar i Bærum kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, et rikt utvalg av servicetilbud og ikke minst offentlig kommunikasjon. Kort vei til Ringstabekk T-banestasjon. Kort vei til dagligvareforretning og ellers kort vei til handelssenter som Lilleaker og Bekkestua.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Dels inngjerdet og innhekket tomt mot naboeiendommene og skjermet tomt mot vei. Hagen er pent opparbeidet med bl.a. gruslagt gårdsplass og plenbelagte utearealer med diverse beplantning forhage og rundt huset mot bakhagen. Terrasse med utgang fra stue, markterasse med skiferheller og tretremer, og integrerte trapp i terreng til gårdsplassen. Støttemur mot gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst å være beregnet til ca. kr. 30.000,- for 2026. Kommunale avgifter omfatter avløp, vann, feiing og renovasjon.

Parkering

Parkering i dobbel garasje, ellers er det meget god plass for parkering på gårdsplassen. Opplegg for lader av elbil på kortvegg mot nabo.

Garasjen er ikke vurdert i herværende Tilstandsrapport.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon rehabilitering/samsvarser klæringer			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger		Kommunale opplysninger om offentlige avgifter, reguleringsbestemmelser	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggesakstegninger og tegninger etter arealberegning.	Gjennomgått		Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.05.2026	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2023	Rapportutkast er godkjent med visse endringer
2	16.06.2023	Korrigert tilstandsrapport med inngangsdør fra heltre
3	01.06.2026	Rapportutkast godkjent av selger med mindre avvik/korrigeringer pr. epost 01.06.2026
4	02.06.2026	Arealkorrigerings etter digital 3D skanning utført 30.05.2026
5	03.06.2026	Innlagt areal av garasje og oversiktsbilde av hus, garasje og tomt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• 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 ulike definisjoner 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

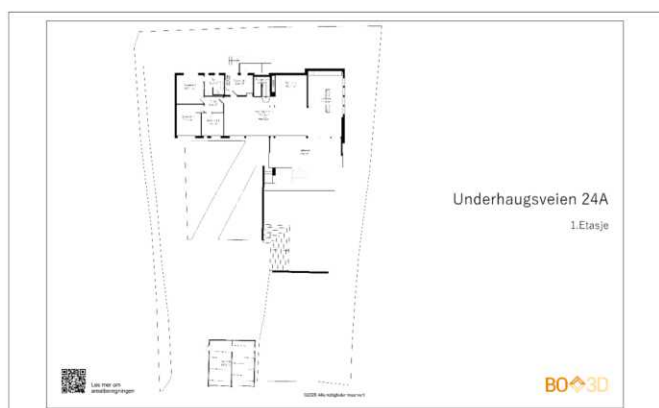
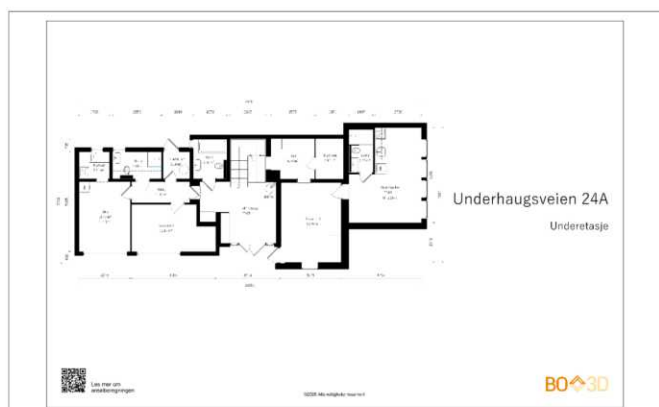
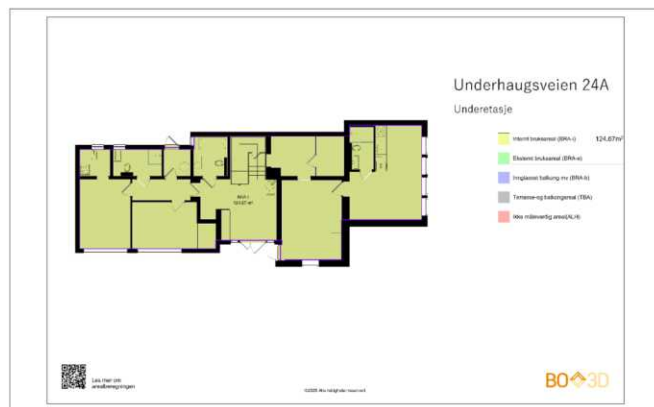
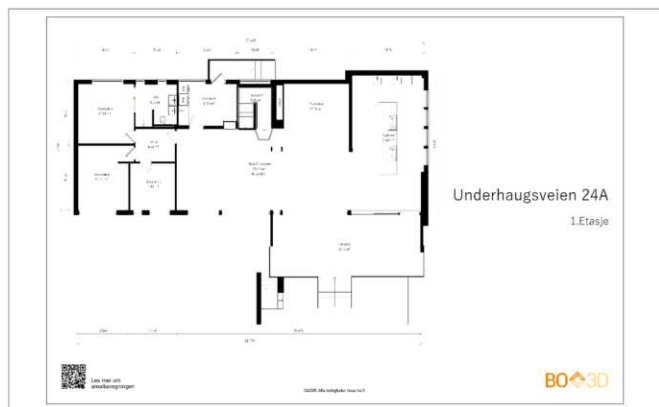
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XU4960>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260331
Adresse	Underhaugsveien 24 A		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Amund Alexander Nordal		
Selgers navn	Julie Karoline Stensrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2818263

Våtrom

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmtvannsbereder på teknisk rom (Juni -2023) Alle bad er nye fra 2009/2011. Et bad i u.etg. har en liten sprekk i flisefug der det tidligere var utgangsdør. Bad i praktikantdel har flis på flis i dusjnisje. To små sprekker i vegg flis på bad i 2 etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Søknad om sanitærabonnement.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byggmester Bjerkås (Entreprenør)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tanum Rør (VVS)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nye bad med varmekabel Elektrikergruppen (EL)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Full EL dokumentasjon fra Elektrikergruppen. I fysisk perm i huset.

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle bad nye fra 2009-2011 Tanum Rør (VVS). All utvendig arbeid utført av grunn entreprenør Johannes Moen (inkl, utkobling av septik). Dokumentasjon hos Bærum kommune. Tilkobling av to stk hybelkjøkken gjort av eier, som er faglært rørlegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger hos kommunen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byggmester Bjerkås membran på tak i 2009 og fasade er rehabilitert i 2023, samt all takrenner og beslag av MPF Entreprenør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Full FDV på rehab av fasade fra MPF Entreprenør AS, fysisk perm med bilder og sjekklister.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er en synlig sprekk i teknisk rom og enkelte riss i grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset er rehabilitert totalt i 2009.2011, samt fasade i 2023. Byggmester Bjerkås i 2009 og MPF Entreprenør i 2023 på fasade.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fysisk perm og dokumentasjon på søknadspliktige tiltak og ferdigattest hos kommunen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fuktinnsig på kortvegg mot nord i gulv langs vegg i 2023. Dette ble ivaretatt med rehabilitering av fasade/vegg ute av Entreprenør MPF (Mai 2023)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra MPF Entreprenør AS, i perm.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Montert kjøkken på to stk hybeler. Montert av eier, tilkoblet av eier som er rørlegger og elektrikerarbeid utført av Elektrikegruppen AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brudd i varmekabel på bad 2.etg. Skjedde vinteren 2025/2026. Tidligere punktrepertur i regi av tidligere eier, M-Tek anbefaler å legge ny kabel i påstøpen. Ikke utført, arbeider satt på vent, men kan iverksettes etter avtale.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt el anlegg i 2009-2011. Nytt el opplegg i forbindelse med tilkobling av hybelkjøkken og oppussing av gang i utleieleilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samasvarserklæring fra div arbeider i fobindelse med hybel/utleiedel og tilkobling av varmepumpe.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av varmepumpe, luft til luft. Utført av Multiklima AS sept 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Huset er rehabilitert totalt i 2009-2011, samt tilbygg / påbygg.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☒ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi leier ut to deler idag, de er pr defenisjon ikke godkjent hybel siden vi har blendet igjen dørene inn til hoveddel, men det er kun en gipsvegg som enkelt kan åpnes igjen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja det er de

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eldre dobbel garasje bygget på grunnen / pukk. Tidvis fuktig og ikke tett port mot underlaget.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra salg i 2023. Fuktinnsig på kortvegg mot nord i gulv langs vegg. Dette er nå ivaretatt med rehabilitering av fasade/vegg ute av Entreprenør MPF (Mai 2023) og innvendig følgeskader av Gjensidige forsikring. (Nytt gulv og lister) i 2023.

Er forholdet utbedret?

Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse etter oppussing og påbygg i 2009-2011

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst vannrør vil bli fjernet fra Underhaugsveien og vann vil komme fra Ringstabekkveien. Utføres høst 2026 i regi av Bærum kommune. Noe gravearbeider må gjøres bak / siden av huset. Kommunen fikser skader på hage og kompenserer hekken med 12.000kr.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst vannledning går over tomten, denne tinglysningen blir borte nå ny vannledning er på plass. Det vil de bli mulig å utføre byggearbeider på tomten igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av Amund Alexander Nordal

Signert av Julie Karoline Stensrud

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260331
Adresse	Underhaugsveien 24 A		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Amund Alexander Nordal		
Selgers navn	Julie Karoline Stensrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2818263

Våtrom

Initialer selger:
A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmtvannsbereder på teknisk rom (Juni -2023) Alle bad er nye fra 2009/2011. Et bad i u.etg. har en liten sprekk i flisefug der det tidligere var utgangsdør. Bad i praktikantdel har flis på flis i dusjnise. To små sprekker i vegg flis på bad i 2 etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Søknad om sanitærabonnement.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byggmester Bjerkås (Entreprenør)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tanum Rør (VVS)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nye bad med varmekabel Elektrikergruppen (EL)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Full EL dokumentasjon fra Elektrikergruppen. I fysisk perm i huset.

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle bad nye fra 2009-2011 Tanum Rør (VVS). All utvendig arbeid utført av grunn entreprenør Johannes Moen (inkl, utkobling av septik). Dokumentasjon hos Bærum kommune. Tilkobling av to stk hybelkjøkken gjort av eier, som er faglært rørlegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger hos kommunen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byggmester Bjerkås membran på tak i 2009 og fasade er rehabilitert i 2023, samt all takrenner og beslag av MPF Entreprenør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Full FDV på rehab av fasade fra MPF Entreprenør AS, fysisk perm med bilder og sjekklister.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er en synlig sprekk i teknisk rom og enkelte riss i grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset er rehabilitert totalt i 2009.2011, samt fasade i 2023. Byggmester Bjerkås i 2009 og MPF Entreprenør i 2023 på fasade.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fysisk perm og dokumentasjon på søknadspliktige tiltak og ferdigattest hos kommunen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fuktinnsig på kortvegg mot nord i gulv langs vegg i 2023. Dette ble ivarettatt med rehabilitering av fasade/vegg ute av Entreprenør MPF (Mai 2023)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra MPF Entreprenør AS, i perm.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Montert kjøkken på to stk hybeler. Montert av eier, tilkoblet av eier som er rørlegger og elektrikerarbeid utført av Elektrikegruppen AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brudd i varmekabel på bad 2.etg. Skjedde vinteren 2025/2026. Tidligere punktrepert i regi av tidligere eier, M-Tek anbefaler å legge ny kabel i påstøpen. Ikke utført, arbeider satt på vent, men kan iverksettes etter avtale.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt el anlegg i 2009-2011. Nytt el opplegg i forbindelse med tilkobling av hybelkjøkken og oppussing av gang i utleieleilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samasvarserklæring fra div arbeider i fobindelse med hybel/utleiedel og tilkobling av varmepumpe.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av varmepumpe, luft til luft. Utført av Multiklima AS sept 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Huset er rehabilitert totalt i 2009-2011, samt tilbygg / påbygg.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☒ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi leier ut to deler idag, de er pr defenisjon ikke godkjent hybel siden vi har blendet igjen dørene inn til hoveddel, men det er kun en gipsvegg som enkelt kan åpnes igjen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja det er de

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eldre dobbel garasje bygget på grunnen / pukk. Tidvis fuktig og ikke tett port mot underlaget.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra salg i 2023. Fuktinnsig på kortvegg mot nord i gulv langs vegg. Dette er nå ivaretatt med rehabilitering av fasade/vegg ute av Entreprenør MPF (Mai 2023) og innvendig følgeskader av Gjensidige forsikring. (Nytt gulv og lister) i 2023.

Er forholdet utbedret?

Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse etter oppussing og påbygg i 2009-2011

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst vannrør vil bli fjernet fra Underhaugsveien og vann vil komme fra Ringstabekkveien. Utføres høst 2026 i regi av Bærum kommune. Noe gravearbeider må gjøres bak / siden av huset. Kommunen fikser skader på hage og kompenserer hekken med 12.000kr.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst vannledning går over tomten, denne tinglysningen blir borte nå ny vannledning er på plass. Det vil de bli mulig å utføre byggarbeider på tomten igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

A N

J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av Amund Alexander Nordal

Signert av Julie Karoline Stensrud

Initialer selger:

A N
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	17	Bnr	604	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Underhaugsveien 24 A, 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1961/951	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1975/166	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2009/33674	Underhaugsveien 24 A - tilbygg og fasadeendring	☒	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



Arkivsak ID: 09/33674
J.post ID: 12/157505

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	17.09.2012	2905/12

Adresse - Tiltak: Underhaugsveien 24 A - tilbygg og fasadeendring
Gnr/Bnr: 17/604 Mottatt:
Tiltakshaver: Vivi og Anders Adielsson Mangelbrev:
Ansvarlig søker: Enerhaugen Arkitektkontor as Komplet:

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
kontrollerklæring - Enerhaugenarkitektkontor AS	1706723
Ferdigattest	1706722

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Marianne Estevenin

saksbehandler



Arkivsak ID: 09/33674

J.post ID: 12/42397

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	30.03.2012	1080/12

Adresse - Tiltak: Underhaugsveien 24 A - tilbygg og fasadeendring

Gnr/Bnr: 17/604

Tiltakshaver: Vivi og Anders Adielsson

Ansvarlig søker: Enerhaugen Arkitektkontor as

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.
Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument

Saksdokid:

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for tilbygget slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **1. juni 2012**.

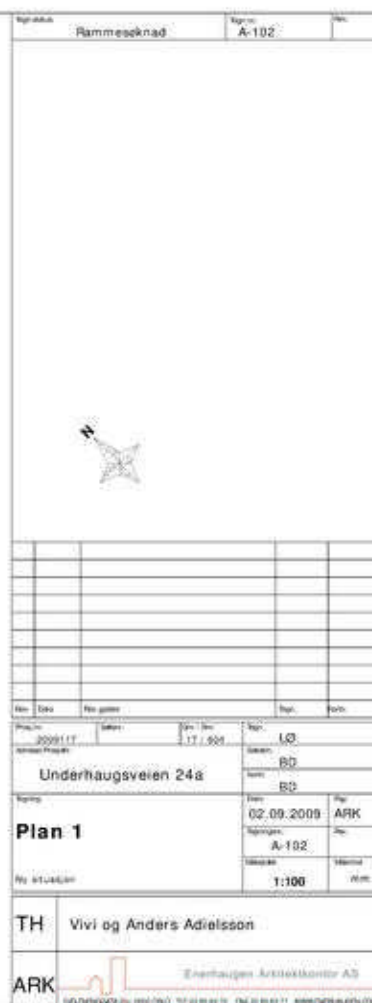
Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

ARK





[illegible]



Adresse

Underhaugsveien 24A, 1358 JAR

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295681

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

17189808

Gårdsnummer

17

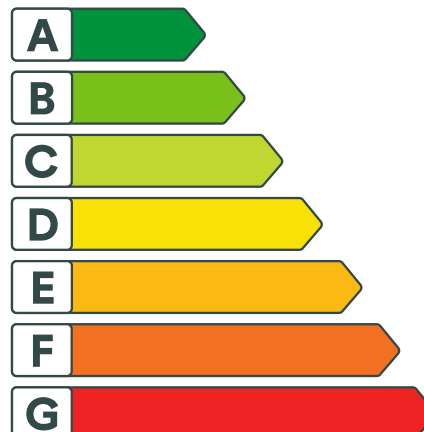
Bruksnummer

604

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

302,0 m²

Oppvarmet bruksareal

286,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

242,44 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

240,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år

68 816 kWh



Underhaugsveien 24A, 1358 JAR



Detaljering

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



Underhaugsveien 24A, 1358 JAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

26 JUL 88 023821

HERREDSSKRIFTEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede, som er eier av gnr. 17... b.nr. 604.....
Adresse Underhaugen 24, 1342 Jar.....

vedtar som bindende for denne eiendom nedenforstående vilkår i forbindelse med innvilget dispensasjon fra Bærum kommunes krav om utkobling av eiendommens septiktank(er) innen 1.1.1988, jfr.vedtak i Bærum kommunestyre av 17.12.1984.

- Dispensasjonen gjelder nåværende eierforhold, og kan ikke overdras.
- Dispensasjonen trer ut av kraft fra det øyeblikk eiendommen skifter eier. Ny eier gis fra samme tidspunkt 1 - ett - års frist til å koble ut eiendommens septiktank, inkludert eventuelle utbedringer på det private ledningsanlegget.
- Som sikkerhet for oppfyllelse av disse forpliktelser kan Bærum kommune, ved eierskifte, kreve innbetalt depositum. Depositumets størrelse blir å fastsette av vann- og kloakkvesenet.
- Så lenge dispensasjonen gjelder, og inntil septiktanken er forskriftsmessig utkoblet, vil eiendommen komme inn under ordningen med tvungen tømning, slik at septiktanken blir tømt en gang i året.
- Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum vann- og kloakkvesenes samtykke.

..... Jar den 26. juli 1988.....

..... Øyvind Semmingesen.....
Eierens egenhendige underskrift.

..... ØYVIN SEMMINGSEN.....
Med trykte bokstaver.

4484/1962. 2/9.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 17 br.nr. 604 parsell nr.
 AdresseUnderhaugsvn., 24., Jar.,

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

..... Jar den 22/8 1962.

Øyvin Semmingsen
 Eiers egenhendige underskrift

..... Øyvin Semmingsen
 Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den 19...

.....

Underhaugsveien 24A

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	9 min  0.7 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	13 min  1.1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	18 min  1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min  0.8 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	15 min  1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	15 min  1.8 km
Oslo International School 90 elever	20 min  1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Parksvingen Linje 212	3 min  0.2 km
 Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	9 min  0.8 km
 Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	7 min  2.8 km
 Sollerud Linje 13	7 min  3.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  12.2 km

BARNEHAGER

Lille My familiebarnehage Bjerkelu...	7 min 
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	7 min  0.6 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 94 barn	9 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Jar	14 min 
Meny Jarhuset	16 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Bekkestua Senter	16 min	🚶
🏪 Vitusapotek Jar	16 min	🚶
🍷 Bekkestua Vinmonopol	16 min	🚶

SPORT

⚽ Grav skole	8 min	🚶
⚽ Ringstabekkhallen - flerbrukshall	10 min	🚶
🚶 SATS Bekkestua Stasjon	16 min	🚶
🏊 GYM Bekkestua	16 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

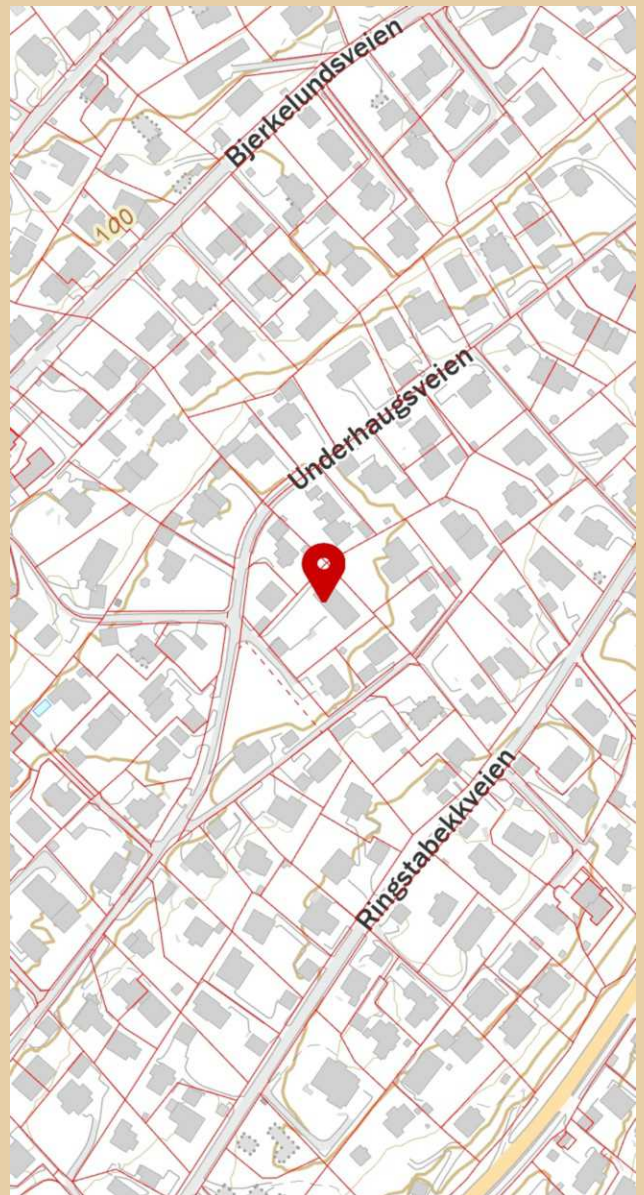
Veldig bra 87/100

Gateparkering

Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

ERKLÆRING

Bærum kommune samtykker i at støttemur med tilhørende trapp på gnr. 17, bnr. 604 i Bærum plasseres innenfor restriksjonsbeltet til det kommunale ledningsnett, slik som vist på vedlagte va-kart datert 31.08.2011.

Eier av nevnte eiendom erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere:

1. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og evt. installasjoner.
2. Krav på erstatning mot Bærum kommune som følge av utgifter eller tap som oppstår fordi støttemur og trapp er plassert innenfor ledningsanleggets restriksjonsbelte frafalles.
3. Bærum kommune skal holdes skadeløs ovenfor eventuelle krav fra tredjemann (leietakere, brukere, naboer mv) som følge av (byggekonstruksjonen) plassering innenfor ledningsanleggets restriksjonsbelte.
4. Frafalt erstatningskrav og ansvarsovertakelse (*Gjelder pkt 3*) i henhold til ovenstående skal blant annet gjelde i forhold til:
 - Skader på støttemur/trapp eller ulemper ved lekkasjer eller brudd på ledningene
 - Skader på støttemur/trapp eller ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av ledningsanlegget

i den utstrekning påbud, ulemper og skader har sin årsak i nærhet til ledningsanlegget.

Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig alene som avgjør om det kan foretas inngrep i restriksjonsbeltet.

5. Bærum kommune kan selv gjennomføre demontering/flytting av byggekonstruksjonen for grunneiers regning dersom kommunen finner dette hensiktsmessig i forhold til fremdrift for å oppnå tilgang til ledningen. Skader på byggekonstruksjonen som måtte oppstå av dette, dekkes av grunneier.



Doknr: 434552 Tinglyst: 04.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**BÆRUM KOMMUNE**
VANN OG AVLØP

Marte Haave

Enerhaugen Arkitektkontor AS
PB 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
11/139278/RKVDato:
31.08.2011**Søknad om bygging av støttemur - Underhaugsveien 24 A**

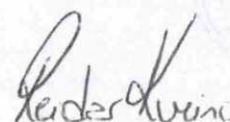
Viser til søknad datert 26.08.2011 vedrørende oppføring av støttemur innenfor restriksjonsbelte for kommunens ledningsnett.

Vann og avløp kan godkjenne oppføring av planlagt støttemur under forutsetning av at vedlagt erklæring tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Med hilsen

Kristine Grünert
avdelingsleder VA plan/drift

godkjent uten underskrift


Reidar Kveine
overingeniør

Vedlegg:Erklæring Underhaugsveien 24 a.doc
Underhaugsveien 24A.pdf1350988
1351013

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 17, bnr. 604,
og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og
avløpsansvarlig.

Bærum kommune

31.15.2012 2011



Vivi Adenon

PERSONNAVN

Dersom firma: organisasjonsnummer og
firmaattest

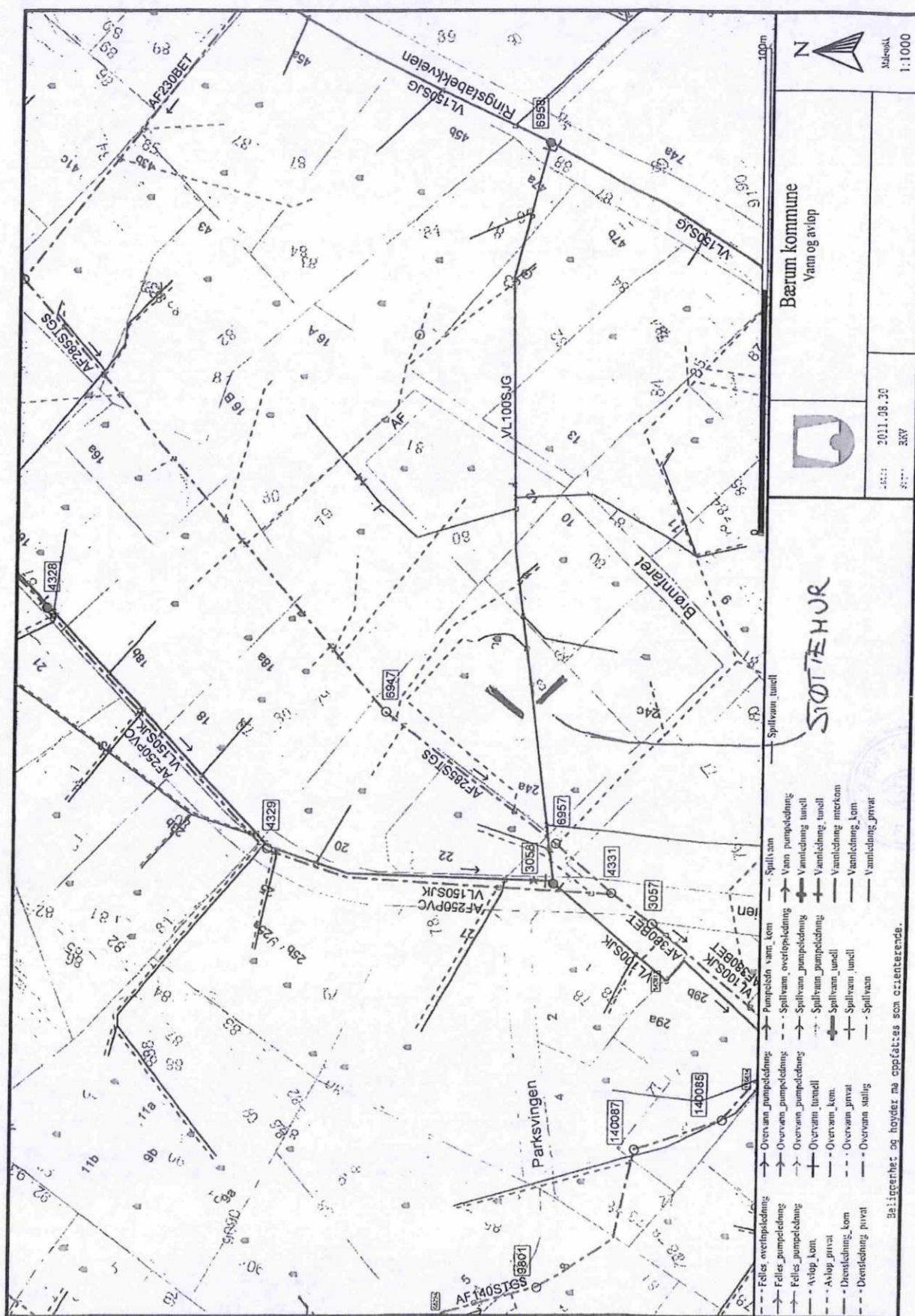
150267

290573

Personnummer

Rett kopi bekreftes







Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	604	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Underhaugsveien 24A, 1358 JAR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103054633710848198 Forfall: 23.05.2026 Kr 2.787,13	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1396.2
Etablert dato	17.02.1961	Historisk oppgitt areal	1397
Oppdatert dato	16.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/604
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/604
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.05.1962 20.10.2023	23/3703		3024-Mnrmangler, 17/20, 17/152, 17/357, 17/360, 17/369, 17/377, 17/378, 17/380, 17/516, 17/556, 17/593, 17/604, 17/626, 17/909, 17/922, 17/936, 17/1128, 17/1131, 19/215, 19/249, 19/307, 19/1270, 19/1363, 20/39, 20/41, 20/42, 20/44, 20/45, 20/46, 20/54, 20/55, 20/56, 20/65, 20/66, 20/67, 20/69, 20/98, 20/145, 20/153, 20/154, 20/157, 20/167, 20/171, 20/172, 20/182, 20/185, 20/186, 20/187, 20/188, 20/199, 20/202, 20/241, 20/242, 20/243, 20/244, 20/245, 20/269, 20/331, 20/332, 20/338, 20/339, 20/479, 20/771, 20/774, 20/835, 20/846, 20/848, 20/857, 20/858, 20/859, 20/860, 20/861, 20/875, 20/884, 20/888, 20/894, 20/895, 20/901, 20/904, 20/905, 20/906, 20/907, 20/916, 20/920, 20/1218, 20/1237, 20/1269, 20/1270, 20/1275, 20/1292, 20/1302, 20/1316, 20/1346, 20/1377, 20/1384, 20/1398, 20/1411, 20/1464, 20/1470, 20/1471, 20/1480, 20/1481, 20/1482, 300/1300
Skylddeling Skylddeling	17.02.1961	M5-2909		17/369 (-1397), 17/604 (1397)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644061.91	589732.82	0	Ja	1396.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDAL AMUND ALEXANDER F230885*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Underhaugsveien 24A 1358 JAR	Bosatt (B)
STENSRUD JULIE KAROLINE F241289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Underhaugsveien 24A 1358 JAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Underhaugsveien 24 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	422 Grav 22	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17189808		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1962
2	17189808	1	Tilbygg	Midlertidig brukstillatelse (MB)	30.03.2012
3	17190636		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1976

1: Bygning 17189808: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	293
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	293
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Underhaugsveien 24A	H0101	17/604	251	5	2	3	Kjøkken
Bolig	Underhaugsveien 24A	U0101	17/604	42	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	166	0	166	0	0	0
U01	1	127	0	127	0	0	0

2: Bygningsendring 17189808-1: Tilbygg, Midlertidig brukstillatelse 30.03.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	67
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.11.2009	18.12.2009	
Midlertidig brukstillatelse	30.03.2012	10.04.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Underhaugsveien 24A	H0101	17/604	67	0	1	2	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygning 17190636: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1976	15.01.1976	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Underhaugsveien 24A	-	17/604	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Eiendom	3201 17/604		
Utskriftsdato	13.05.2026	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 - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



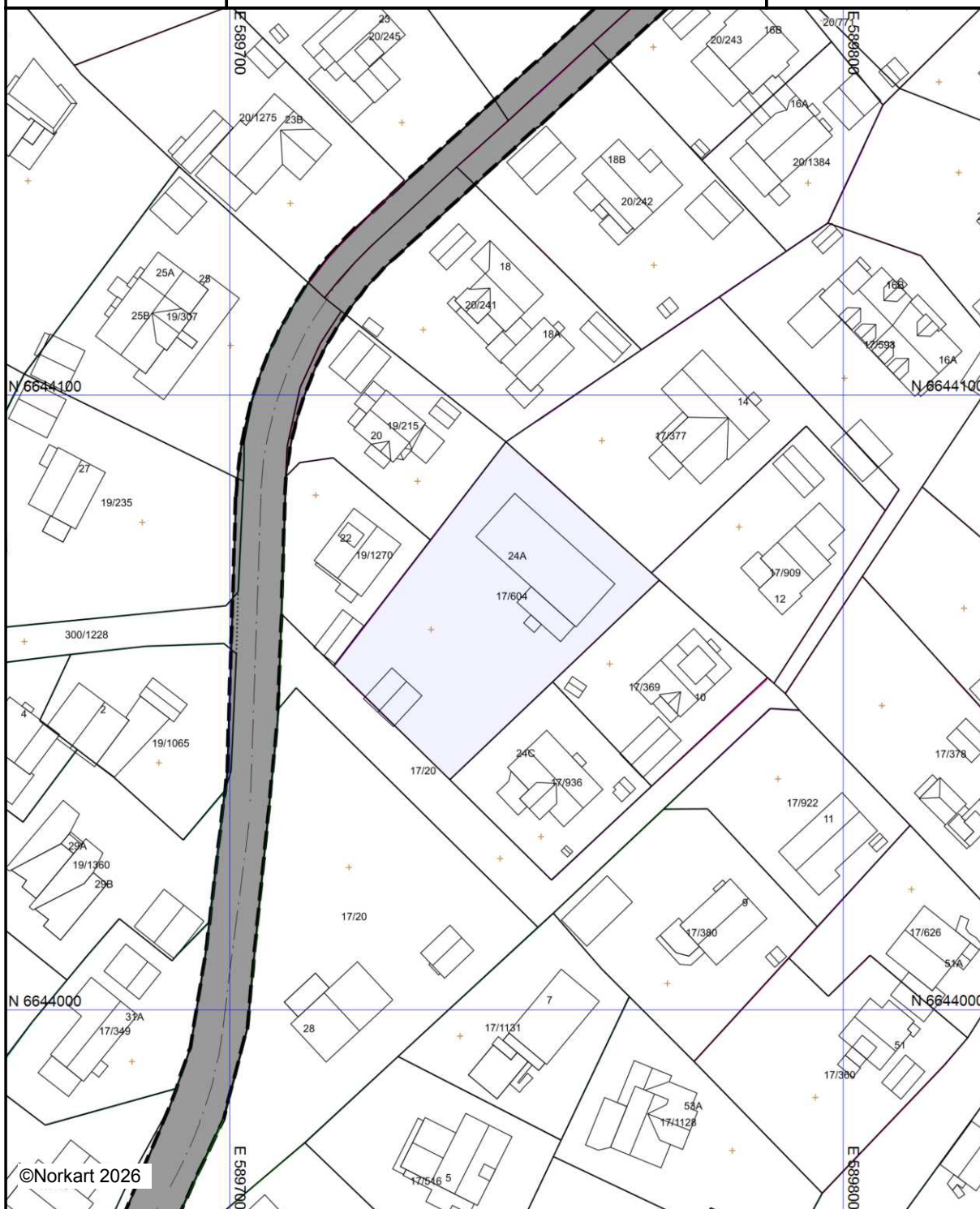
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/604
Adresse: Underhaugsveien 24A
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	604	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Underhaugsveien 24A, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	13 660,86 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	8 076,24 kr
Vann	11 688,66 kr
Sum	33 817,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr	2 692,10 kr
Vann etter areal	15%	293 m2	39.80	1/1	0 %	11 661,84 kr	3 887,28 kr
Avløp etter areal	15%	293 m2	45.26	1/1	0 %	13 262,35 kr	4 420,78 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	33 445,47 kr	11 148,52 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	604	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Underhaugsveien 24A, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	604	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Underhaugsveien 24A, 1358 JAR								

Avtale 90092700 (Avgiftsadresse: Underhaugsveien 24A)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
U etasje gang	1	15.12.2021	12.06.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	1	15.12.2021	12.06.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Kjøl/frys foran	29.12.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	604	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Underhaugsveien 24A, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 1 396 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Vegstatuskart for eiendom 3201 - 17/604//



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.



Eiendomskart for eiendom 3201 - 17/604//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfast
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 396,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6644061,91	Øst	589732,82

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6644037,46	589735,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,50	
2	6644053,39	589752,67	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,13	
3	6644069,95	589770,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,03	
4	6644071,11	589768,78	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
5	6644092,44	589745,06	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,90	
6	6644076,47	589732,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,16	
7	6644056	589716,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,85	



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/604
Adresse: Underhaugsveien 24A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



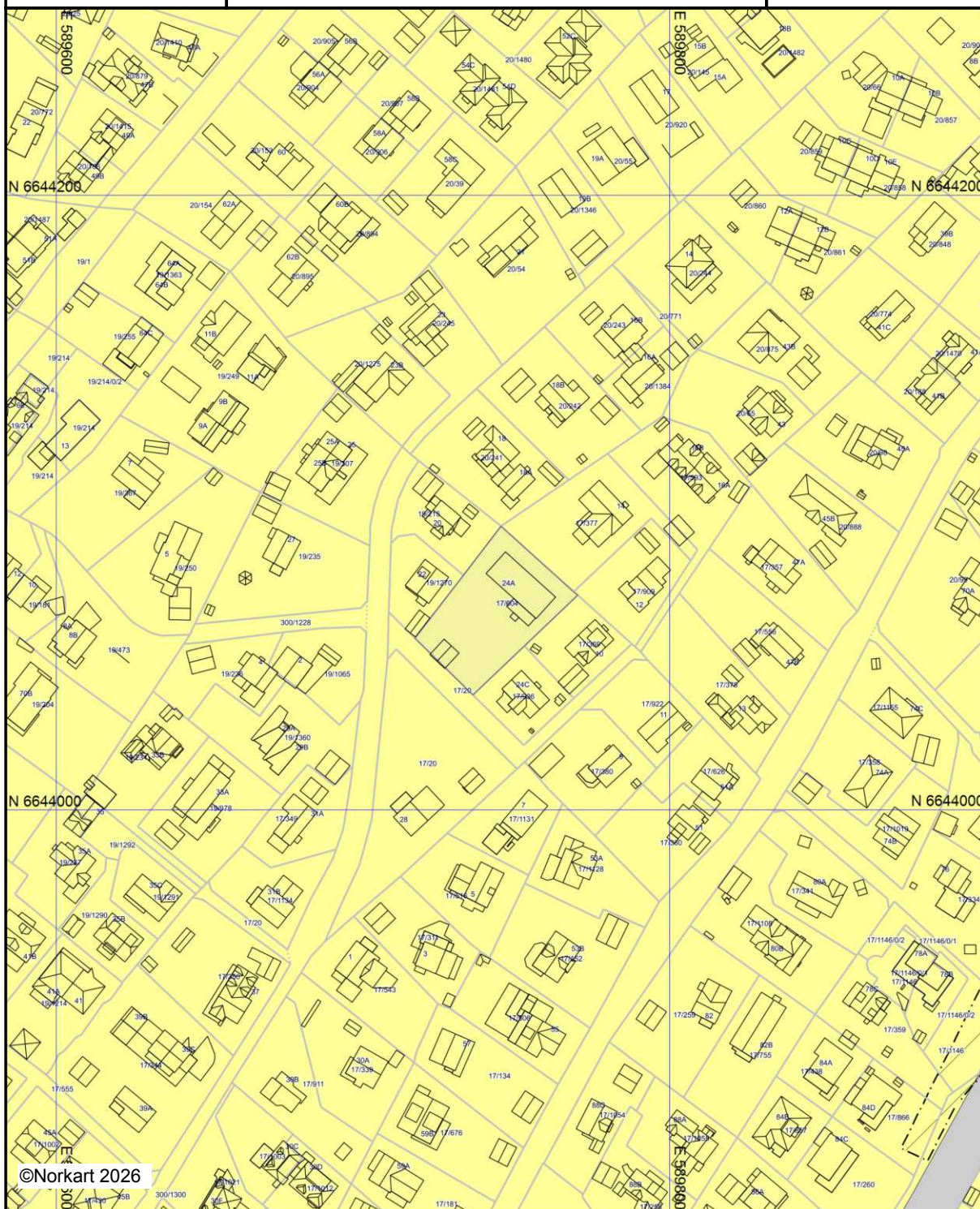
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/604
Adresse: Underhaugsveien 24A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

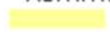


©Norkart 2026

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 (PBL2008)

 Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

/ Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Sporveg - eksisterende



Bærum kommune

VAledninger

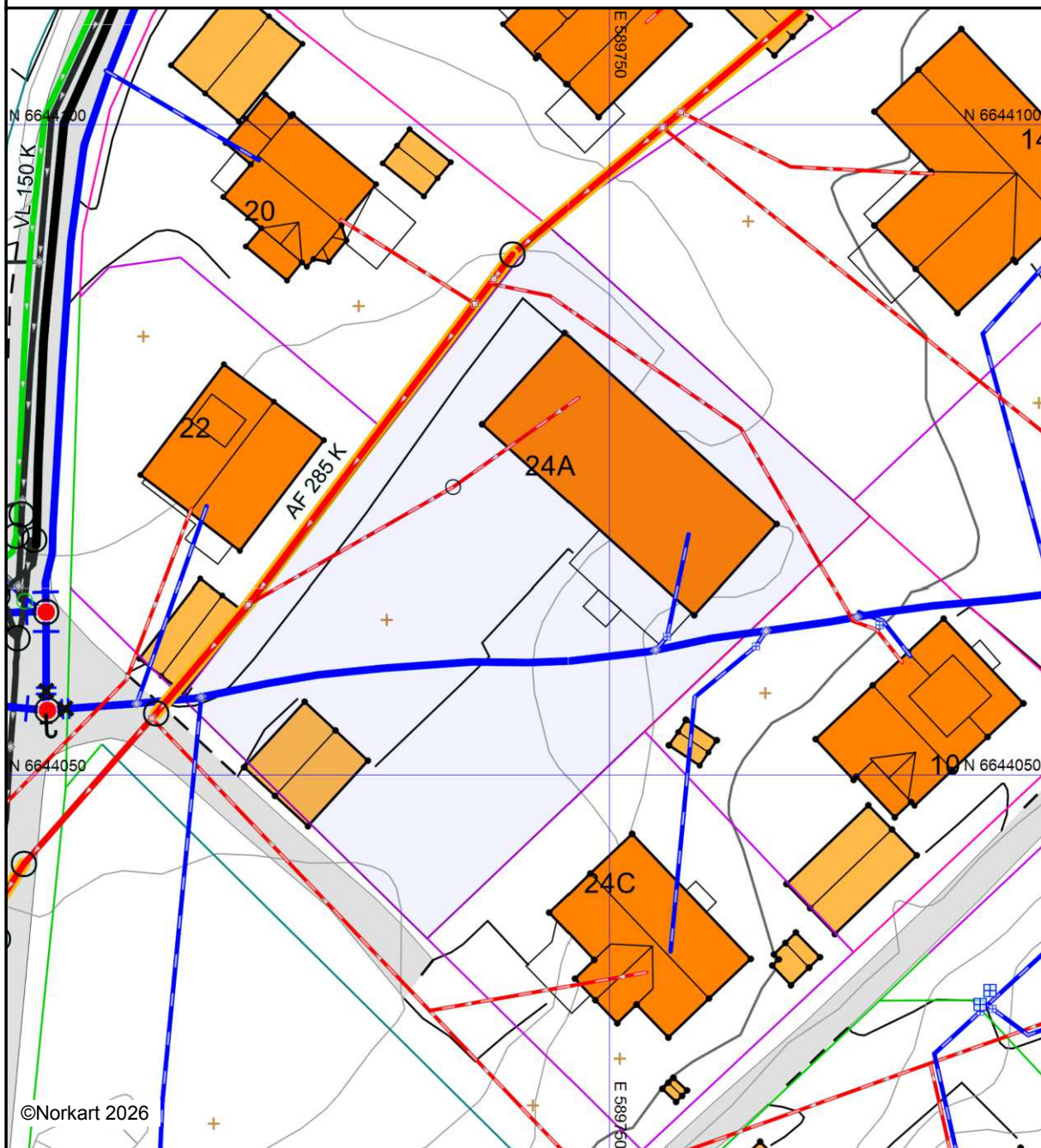
Eiendom: 17/604
Adresse: Underhaugsveien 24A
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:500



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.



©Norkart 2026

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.



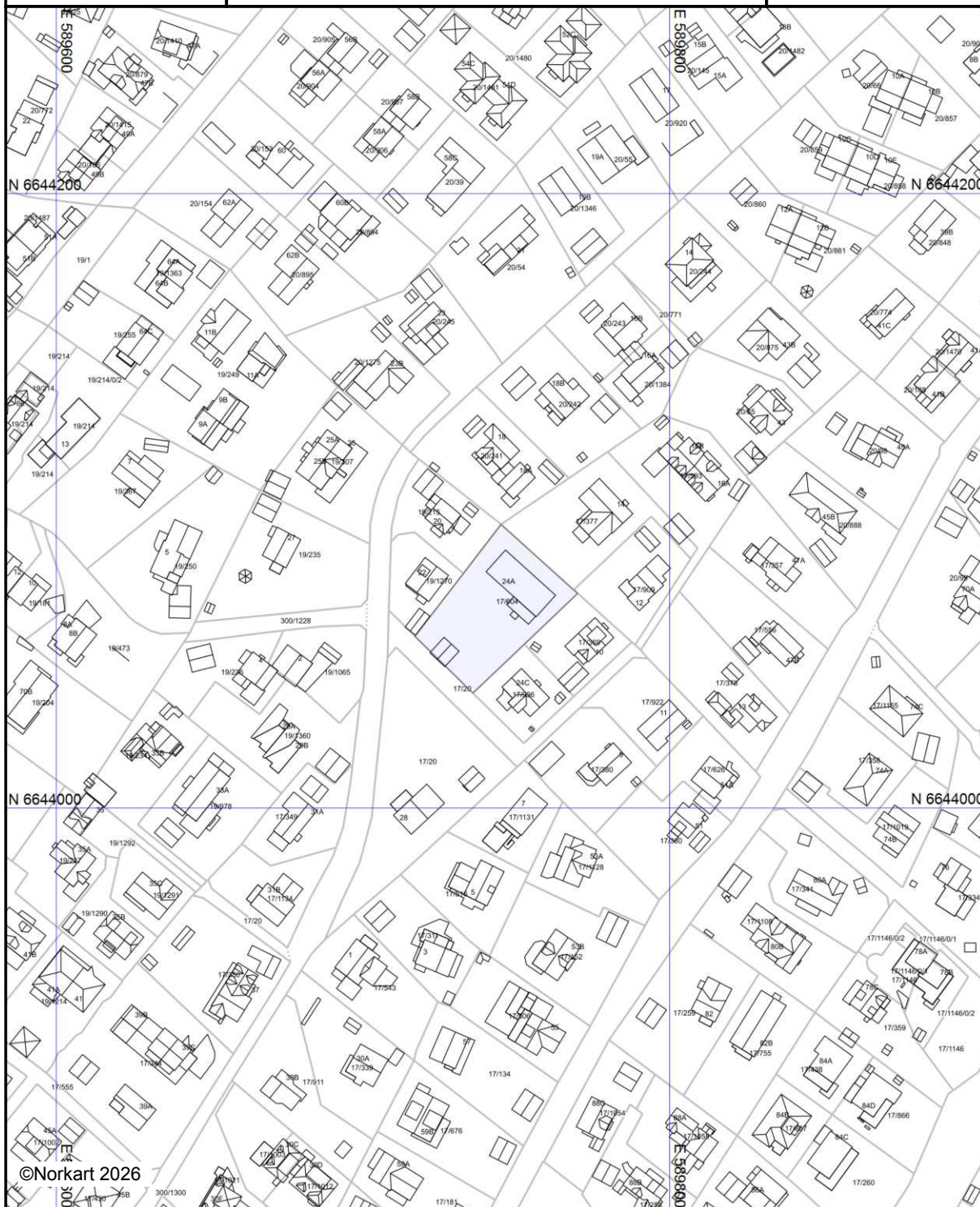
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/604
Adresse: Underhaugsveien 24A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Underhaugsveien 24 A, 1358 Jar
Gnr. 17, Bnr. 604, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

159260331

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Jørgen Ek

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 948 53 504

E-post:

jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-