JONSOKVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jonsokveien 12A, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 561

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1493 **Referansenummer:** YZ3641

Autorisert foretak: Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje oppført i 1961, tilbygget i 1969 og i 1981.
Boligen ble pusset opp innvendig i 2012/13 med nye kjøkken, bad i 1. etasje og pusset opp bad i kjeller samt overflateoppussing og bytte av utstyr på bad i 2. etasje.
Overflater ble enten pusset opp eller fornyet. I hovedsak ble hele det elektriske anlegget skiftet ut i 2012. Nye vinduer og dører i 2012/13 med unntak av tre vinduer i stue som har isolerglass fra 2007 i originale karmer.
Dreneringen, yttertaket og kledningen på hoveddelen er fra byggeår.
Ny kledning, etterisolert yttervegger samt ny taktekking på tilbygget ved inngangsparti i 2013.

Boligen har i hovedsak hovedkonstruksjoner fra byggeår og det er påregnelig med at det må foretas vedlikehold og utbedringen som følge av normale vedlikeholdsintervaller som feks. drenering, yttertak (taktekking), kledning osv.
Garasjen har standard fra byggeåret og var på befaringsdagen benyttet som lagringsrom slik at det ikke var mulige å undersøke alle overflater.
I eldre boliger vil det alltid være generelle avvik sammenlignet med nye boliger samt at det ved åpning av konstruksjoner vil kunne avdekkes forhold som ikke lot seg inspisere ved en visuell kontroll på befaringsdagen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Det vises til punktene videre i rapporten for de registrerte avvik.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon på hovedtaket.
Pulttak i trekonstruksjon over tilbygget i stue.
Pulttak i trekonstruksjon over tilbygget ved inngangsparti.
Taktekkingen på hovedtaket er av tegltakstein fra byggeår.
Taktekkingen over tilbygget stue er av papp, ukjent alder på papp.
Taktekkingen over inngangsparti er av glatte betongtakstein. Taket ble tekket om i 2013.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål, fra 2011.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er etterisolert og montert ny kledning på tilbygget ved inngangspartiet i 2013.

Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass.
Vinduene er skiftet i 2012/2013.
Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass i stue mot vest.
Det er skiftet isolerglass i 2007 i opprinnelige vinduer.

Malt ytterdør i treverk med glassfelt i 1. etasje.
Malt ytterdør i treverk til kjeller.
Terrassedører i malt treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdører og terrassedører ble skiftet i 2012/13.
Vippeport i malt treverk fra byggeår.

2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon, tekket med zink og belagt med tretremmer. Rekkverk i malt treverk og malte eternittplater, rekkverkshøyde på 92 cm.
Det er foretatt utbedringer av skadede bjelker samt lokalt tiltak for tetting av et hull i zinktekkingen i 2024 iflg eier.
1. etasje:
Veranda i betongkonstruksjon, tekket med fliser. Rekkverk i malt stål, rekkverkshøyde på 91 cm.
Terrasse med skiferheller lagt på bakken på siden av inngangsparti i 2014.

Trapp til inngangsparti i betong med skifer.
Trapp til veranda i betong med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Overflater hovedsakelig med:
Gulv:
Parkett, grangulv, fliser og laminat.
Vegger:
Malte flater, malt panel, malt mur, tapet.
Tak.
Malte flater, malt duk.
Takhøyde i stue: 2,39 m
Takhøyde i kjeller: 2,09 m
Nytt gulv i kjøkken i 2023 og nye fliser i gang i 2022.
Overflater ble pusset opp i 2012/13 samt enkelte fornyelse etter dette.

Etasjeskiller er av trebjelkelag til 2. etasje.
Etasjeskiller i betong i 1. etasje samt bjelkelag i tilbygg.
Støpt gulv på grunn i kjeller og garasje.

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

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue fra 2013.

Lakkert tretrapp til 2. etasje
Malt betongtrapp til kjeller med teppe i trinn.

Malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra ca.1981. I 2012 ble det montert, nye fliser på vegg, nytt dusjkabinett, toalett, servant i innredning samt nye utenpåliggende vannrør.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Innredet med:
Dusjkabinett med glassdør.

Beskrivelse av eiendommen

Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Toalett.
Sluk plassert ved dusjkabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæring, arbeidsbeskrivelse.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Bad/vaskerom er fra 2012.

Bad/vaskerom har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Innmurt badekar.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert i dusjsone og ved badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad/vaskerom i kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæring/arbeidsbeskrivelse.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Bad/vaskerom er fra 2013

Bad/vaskerom har:

Flislagt gulv.
Malte murvegger.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjkabinett med glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Høyskap.
Toalett.
Opplegg for dusjkabinett.
Sluk plassert under dusjkabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.

KJØKKEN

Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og 2xkjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.
Komfyrvakt.

Kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp
Ett-greps blandebatteri.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Plass for kjøleskap..
Ventilator over platetopp.
Vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør i varierende alder.
Kobberrørene er antatt fra 1981. Plastrørene er fra 2012/13, de er ikke montert som et rør i rør anlegg.

Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast (rør i rør), fra 2012.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Støpejernsrørene er fra byggeår, plastrørene er fra 1981 og 2012/13.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra ca. 2017, iflg. eier.

3x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
Overspenningsvern.

Pulverapparat.
Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn, det antas faste masser.
Dreneringen er fra 1961.
Det ble lagt nye drenerende masser i øvre sjikt på en del av gavlvegg ved inngangsparti i 2014.

Grunnmur i betong.

Forstøtningsmur av naturstein ved nedkjøringen til garasje.

Plan tomt opparbeidet med gressplen og beplanting.
Belegningsstein på gårdsplass og nedkjøring til garasje, avsluttet med aquadren mot garasjegulv.
Gruset inngangssti til inngangspartiet.

Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsledninger er fra 1961, det ble trukket strømpe i opprinnelig avløpsrør i 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er antatt av kobber.
Utvendige vannledninger er fra 1961.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

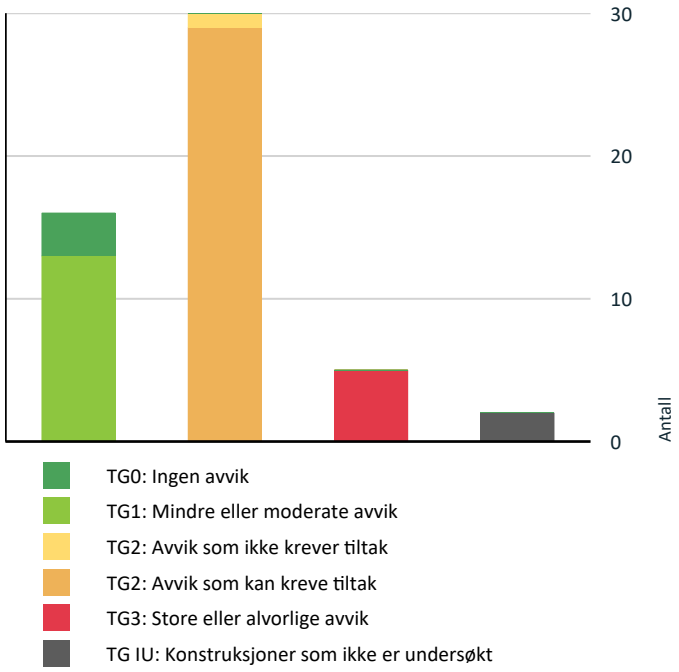
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjent plantegning for kjeller viser hobbyrom, redskapsrom, vaskerom og vedbod.
Hobbyrom er benyttet som kjellerstue og redskapsbod er benyttet som soverom.
Vaskerom er omgjort til kjøkken og vedbod er omgjort til bad.
Det er ikke søkt om bruksendring av rommene i kjeller.
Rommene er beskrevet etter dagens bruk i rapporten uten å ta hensyn til lovligheten.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

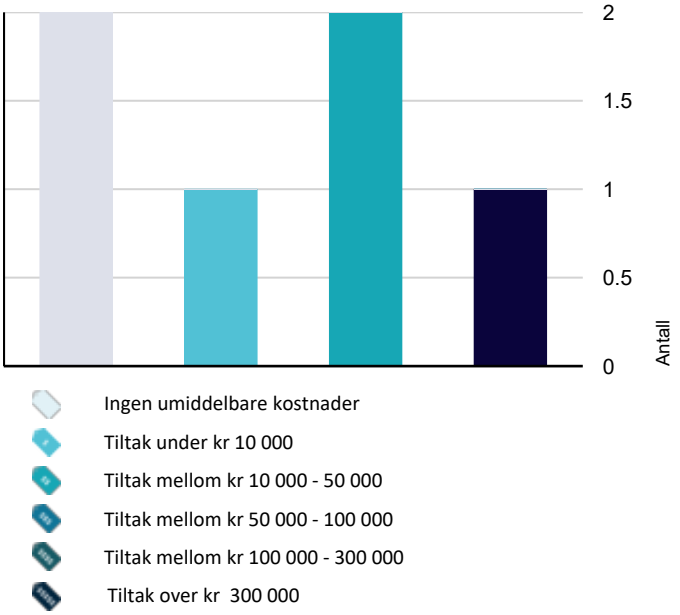
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking over tilbygget stue	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon for tilbygget inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget i stue	Gå til side
Utvendig > Vinduer i stue mot vest	Gå til side
Utvendig > Vindu i trappeløp og bod	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/gang/trapperom > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygget stue i 1. etasje. Ref. tidligere tilstandsrapport.
1981	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti (entré og bad/vaskerom) Ref. tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket er av tegltakstein fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra tak over del av stue.
Taket på baksiden av boligen er ikke besiktiget, da man ikke klarer å se takflaten.

Normal tid for full omlegging av tak med betongstein/teglstein er 30-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad for vedlikehold og levetid 700.320.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

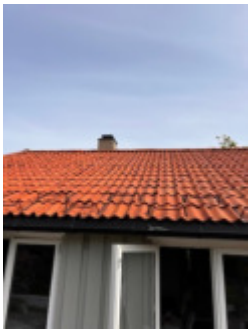
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Vindskiene er slitte og har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Vindskier bør overflatebehandles, mulig det må foretas enkelte utskiftninger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.



TG 1 Taktekking over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over inngangsparti er av glatte betongtakstein. Taket ble tekket om i 2013.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking over tilbygget stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over tilbygget stue er av papp, ukjent alder på papp.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Pappen har en del slitasje og har oversteget forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.





Slitasje og elde på papp.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål, fra 2011 ihht. tidligere takst fra salg i 2012.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket over tilbygget med glatt takstein.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er etterisolert og montert ny kledning på tilbygget ved inngangspartiet i 2013.

Pusset og malt i 2024.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Panelen har stedvis en del slitasje og noe oppsprekking. Påbegynnende råte enkelte steder.
Panelkledning på hovedbygget er fra byggeår. Panelkledningen mot vest er den som er mest slitt, spesielt den som er utenfor soverom i 2. etasje.
Ingen dryppkant på panel rundt vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

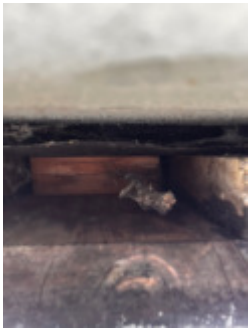
Det er behov for noe utskiftninger og vedlikehold, oppsprukket bord og der det er påbegynnende råte må skiftes for at det ikke skal forverres.
På sikt vil det være hensiktsmessig å skifte kledning og samtidig etterisolere yttervegger.
Lufting bør etableres ved eventuell fremtidig utskifting av panel/etterisolering.

I en vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Manglende dryppkkant kan føre til forringelse av levetiden. Vanndråper slipper ikke kledningen og trekker opp i endeveden.







Redusert lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon på hovedtaket.
Lukeadkomst (uisolert) fra gang med løs stige.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er registrert eldre fuktskjolder ifm. gjennomføringer i takkonstruksjonen. Det ble ikke registret fuktighet i konstruksjonene på befaringsdagen.
Det har tidligere vært noe fukt ifm. ekstremvær, dette ble utbedret ved å skifte skadet takstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

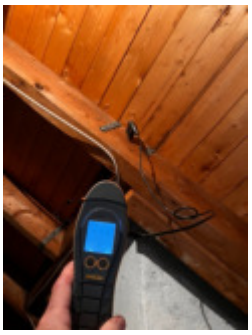
Tilstandsrapport

Overvåk konstruksjonen jevnlig for å avdekke negativ utvikling.
Konstruksjonen virker ikke preget av noe redusert lufting, men det er viktig med god sirkulasjon av luften.

Loftet var fyllt med lagrede gjenstander på befaringsdagen, noe som begrenser besiktigelsen. Det kan derfor være forhold som ikke er avdekket.

Basert på alderen på tekkingen vil det være fornuftig med økt ventilering ved omtekking.

Slik konstruksjonen oppleves på befaringsdagen, virker denne å fungere. Man bør begrense tiden luken står åpen, spesielt på vinterstid. Dette da varmluft for kan kondensere i undertak. Luken er heller ikke isolert.





TG 2 Takkonstruksjon for tilbygget inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjon over tilbygget ved inngangsparti.

Årstall: 1981 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlige luftespalter for lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være taket er luftet under taksteinen.
Bør undersøkes nærmere.
Eier har ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. istapper eller lignende.

TG 2 Takkonstruksjon tilbygget i stue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjon over tilbygget i stue.

Årstall: 1969 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen synlige luftespalter for lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket har original konstruksjon fra tilbyggsåret 1969 og det er ingen synlige tegn på at konstruksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.
Ved omlegging av takpappen bør forholdet vedr. lufting undersøkes nærmere.

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass.
Vinduene er skiftet i 2012/2013.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Vinduene er stikkontrollert noe som betyr at ikke alle vinduene er testet.
Noe slitasje m.m. må forventes.

TG 2 Vinduer i stue mot vest

Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass i stue mot vest.
Det er skiftet isolerglass i 2007 i opprinnelige vinduer.

Pusset og malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Vindu i trappeløp og bod

Trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet er malt igjen i trappeløp og lar seg ikke åpne.

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Disse vinduene er ikke i bruk i dag.
Kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.



TG 2 Dører

Malt ytterdør i treverk med glassfelt i 1. etasje.
Malt ytterdør i treverk til kjeller.
Terrassedører i malt treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdører og terrassedører ble skiftet i 2012/13.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør i kjeller subber litt i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer i dag, men bør justeres.

TG 2 Garasjeport

Vippeport i malt treverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjeporten er eldre og det er generell slitasje på skinner, hjul og fjær.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt er det behov for å skifte garasjeporten.
Normalt vedlikehold må forventes.
Porten fungerer i dag.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon, tekket med zink og belagt med tretremmer. Rekkverk i malt treverk og malte eternittplater, rekkverkshøyde på 92 cm.

Det er foretatt utbedringer av skadede bjelker samt lokalt tiltak for tetting av et hull i zinktekkingen i 2024 iflg eier.

1. etasje:
Veranda i betongkonstruksjon, tekket med fliser og eier opplyser at det også ble smurt membran på denne ved flislegging. Rekkverk i malt stål, rekkverkshøyde på 91 cm.

Terrasse med skiferheller lagt på bakken på siden av inngangsparti i 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er avvik:

På balkongen er det råteskader i undergulvet.
Zinktekkingen har oversteget forventet brukstid og har antakelig en lekkasje.

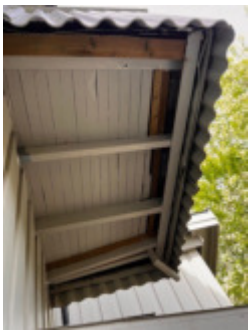
Det mangler rekkverk på en del av verandaen ut fra stue, høyden er over 50 cm til bakken.
Skiferhellene er ikke lagt på frostfritt underlag og ligger som følge av dette ujevnt, det sprekker opp i fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Ny tekking må legges.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Zinkbelegget må skiftes grunnet lekkasje TG-3.
Det må monteres rekkverk på del av veranda, TG-3.
Råteskadet undergulv må skiftes ut TG-3.
Kostnadsestimatet gjelder enkel utbedring av TG-3.
For å utbedres underlaget for skiferhellene må massene skiftes ut og det må isoleres mot tele, TG-2

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Råteskadet undergulv.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti i betong med skifer.
Trapp til veranda i betong med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må sees i sammenheng med balkong/terrasser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre utvendige forhold

Opplysning:

Det er eternittplater på rekkverket til balkongen i 2 etg.

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l.
Det er konstatert eternitt (asbest) i boligen.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.
Ved sanering må dette håndteres av fagfolk med spesialkompetanse.

Dersom slike stoffer oppdages ytterligere eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater hovedsakelig med:

Gulv:
Parkett, grangulv, fliser og laminat.

Vegger:
Malte flater, malt panel, malt mur, tapet.

Tak.
Malte flater, malt duk.

Takhøyde i stue: 2,39 m
Takhøyde i kjeller: 2,09 m

Nytt gulv i kjøkken i 2023 og nye fliser i gang i 2022.

Tilstandsrapport

Overflater ble pusset opp i 2012/13 samt mye overflater igjen malt opp i 2024/25 og og slipt gulv i b.l.a.1 etasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i flere fliser i gang i kjeller.
Malt duk i stue har noen sprekker.
Gangulv har noe aldersmessig bruksslitasje samt enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Behov for noen utbedringer eller utskiftninger av overflater.
Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag til 2. etasje.
Etasjeskiller i betong i 1. etasje samt bjelkelag i tilbygg.
Støpt gulv på grunn i kjeller og garasje.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: soverom x 2.
1 etasje: Stue/kjøkken
Kjeller: Gang/kjøkken og stue

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1 etasje: stue er det registeret avvik på 25 mm gjennom hele rommet ut mot tilbygget del og ca 12mm innenfor 2m.
15mm ble registrert igjennom kjøkken og ca 11mm innenfor 2m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue fra 2013.
Det er feieluke på kryploft for feiing av pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Det er registret noe symptomer på fuktoppsug i nedre del av grunnmuren, men dette er på åpne murvegger og ikke i hulltakningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe fuktoppsug i nedre del av grunnmur som følge av alder på drenering og byggemetode med fundamentering direkte mot grunnen uten kapillærbrytende sjikt. (ikke klare indikasjoner på dette i hulltakningen)

Det er en diffusjonsperre mot mur i utforet vegg. Dette hindrer fuktigheten å puste ut/tørke ut.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

På oppføringstidspunktet var dette en normal utførelse, men man så etterhvert at skader oppsto på grunn av dette. Fordi plast hindrer en eventuell fuktigheten i konstruksjonen å puste ut/tørke ut tilstrekkelig.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader over tid.
Det var dog ingen klare symptomer på at konstruksjonen er skadet i dag, basert på dette hullet.

Eier opplyser at det ikke har vært endringer mtp symptomene på fuktoppsug i veggene så lenge de har bodd i huset.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til 2. etasje
Malt betongtrapp til kjeller med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

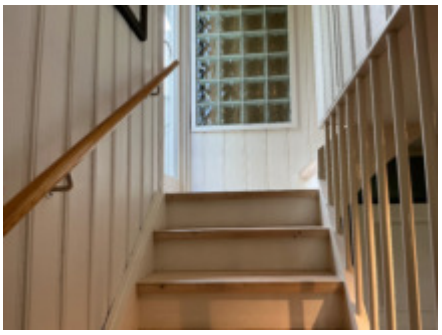
Åpningene er målt til ca 12,5cm og maxgrense på dette er 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Håndløper reduserer faren for fallulykker.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte og slette dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra ca.1981. I 2012 ble det montert nye fliser på vegg, nytt dusjkabinett, toalett, servant i innredning samt nye utenpåliggende vannrør.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Innredet med:
Dusjkabinett med glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Toalett.
Støpejernsluk fra byggeår plassert ved dusjkabinett.
Reflektorovn på vegg.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettesjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normalt bruk med dusjkabinett.
Det kan ikke dusjes direkte på gulv da det ikke er membran i gulvet.
Sluket må renses regelmessig for å hindre vannansamling i sluket.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

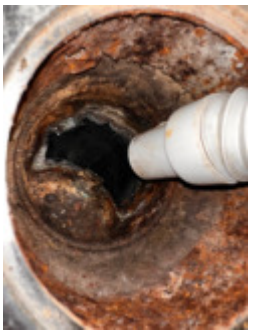
Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum benyttes lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket videre for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.
Eier opplyser at de ikke har hatt problemer med at sluket tilstoppes.

Ved funksjonstesting av kabinettet steg ikke vannstanden mye i sluket.

Ved hulltakning ble det ikke registrert konstruksjonsskader knyttet til utett bad.
Se ellers pkt Tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





Originalt støpejernsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Uten utslag

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæring, arbeidsbeskrivelse.

Bad/vaskerom i 1. etasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Bad/vaskerom er fra 2012.
Det er fremvist sertifikat fra montør av propan våtromsmembran.

Bad/vaskerom har:

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Innmurt badekar.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert i dusjsone og ved badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater m/downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert over badekar og er utført i malt treverk. Løsningen fungerer så lenge man ikke dusjer i badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det dusjes i badekaret må vinduet utføres i fuktbestandige materiale eller annnen sikring mot fuktpåkjenning.
Slik rommet har vært i bruk frem til virker ikke vinduet å ha tatt skade av bruken.
Det er i dag heller ikke montert dusj i badekaret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er ukjent membranavslutnbing og derfor ikke målt til topp flissatt oppkant ved dør.
Fallforhold er foretatt med stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallet på gulvet er under 1:100

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.
Det vil kunne oppstå noe vann på utsiden av dusjen som trekker seg sakte tilbake grunnet lite fall på deler av gulvet.

Dusjen ble funksjonstestet uten registrerte problemer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk.
Synlig PVC-folie klemt til sluk.

Veggmembran er ukjent

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt knyttet til vegg. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det var dog ingen klare symptomer på feil/svikt.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Innbygget, vegghengt toalett m/ lekkasjespalte. (Noe liten)
Opplegg for vaskemaskin.



Noe liten lekkasjespalte. Viktig å rense denne jevnlig

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dør.
Ventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra gang/entre, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæring/arbeidsbeskrivelse.
Bad/vaskerom i kjeller

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Bad/vaskerom er fra 2013.

Bad/vaskerom har:

Flislagt gulv.
Malte murvegger.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjkabinett med glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Høyskap.
Toalett.
Opplegg for dusjkabinett.
Sluk plassert under dusjkabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte murvegger.
Malte plater m/downlights i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er prosjektert med bruk av dusjkabinett og veggene er ikke utført med membran i våtsone. Det er murvegger som kun er malt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre tiltak med veggene i våtsone så lenge våtrommet benyttes med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kant mot dusjkabinett. Sluket er under kabinett og det lot seg ikke måle fall helt til sluket.
Fallforhold er foretatt med stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Badet fungerer med avviket slik rommet brukes i dag.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Smøremembran iht arbeidsbeskrivelse.

Veggmembran er ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvmembranen og tilknytningen av membranen til sluket er ikke konstatert grunnet slukets plassering, dette er ikke synonymt med at det ikke er membran i gulvet.
Iflg. arbeidsbeskrivelsen er det lagt smøremembran på gulvet.

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på selve utførelsen av membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Oppstikk fra gulvet har ingen synlig membranoppkant.

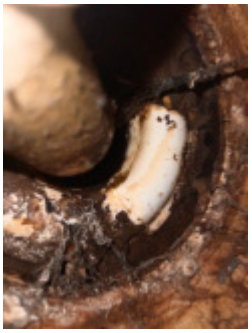
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

For å ha god tilgang til sluket må dusjkabinettet trekkes frem og da må høyskap flyttes. Dette lar seg gjøre, men er noe arbeidskrevende og krever inngrep.

Det er lagt til grunn at gulvet er smurt med membran og at det avsluttet med slukmansjett til sluket ihht. arbeidsbeskrivelsen
Badet benyttes med dusjkabinett og det er svært liten belastning på gulv og vegger av forbruksvann ved normalt bruk.
Det er ikke membran opp langs avløpsrør fra servant, dette kan medføre at evt. lekkasjevann kan trekke inn i konstruksjonen. Iflg. forskrift skal det legges membran opp langs avløpsrør, min 25 mm.
Våtrommet ligger i kjeller med gulv mot grunnen og konsekvensene er mindre en om badet hadde hatt oppholdsrom under seg forhold til evt. vannlekkasjer fra installasjoner på våtrommet.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett med glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Høyskap.
Toalett.
Opplegg for dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelleskade i bunn av skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer i dag, men dette vil bli verre over tid. Utskiftning og annen utførelse må vurderes.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Rommet fungerer med dette avviket, men dette kan føre til økt forringelse av døren grunnet avflassing av maling.
Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omliggende vegger er i murkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

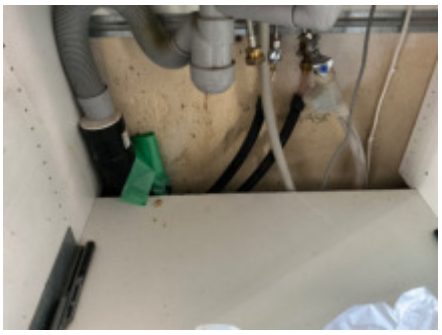
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og 2xkjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.
Komfyrvakt.

På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard, men dette var ikke et krav i 2012.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN/GANG/TRAPPEROM

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp.
Ett-greps blandebatteri.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Plass for kjøleskap.
Ventilator over platetopp.
Vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport





KJELLER > KJØKKEN/GANG/TRAPPEROM

TG 1 Avtrekk

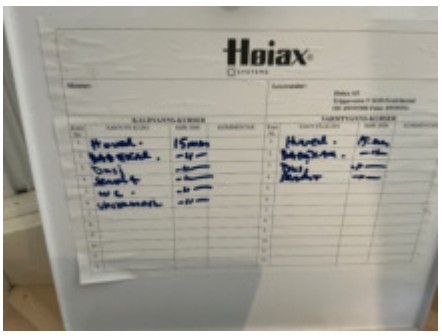
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger bad i 1. etasje.

Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast (rør i rør), fra 2012.
De er besiktiget i rørskap.





TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør i varierende alder.
Kobberrørene er antatt fra 1981.
Enkelte strekk i plast, men ikke koblet i system.

Hovedstoppekran plassert på vaskerom/babd i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekra

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Støpejernsrørene er fra byggeår, plastrørene er fra 1981 og 2012/13 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soilrørene i støpejern har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra ca. 2017, iflg. eier.

Berederen er plassert ved kjøkken i kjeller.
Berederen er koblet til stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

3x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
Overspenningsvern.

Tilstandsrapport

Eier opplyser: I 2012 ble de fleste ledninger, brytere, stikkontakter og automatsikringer skiftet.
Det er enkelte brytere i bod og på loft som er fra byggeår.
I 2022 ble det montert et større sikringsskap og sikringene fra 2012 ble flyttet over samt 4 sikringer.
Det ble i tillegg utført en måling av kontinitet på alle stikk og lamper samt rettet feil på bad og kjøkken.

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

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.
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det foreligger på alle arbeider.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

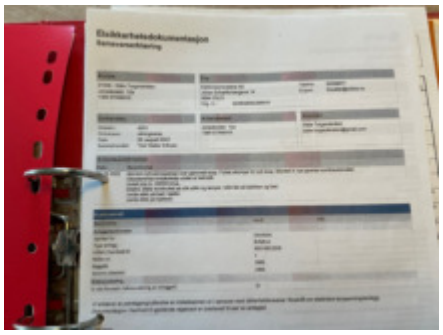
Generell kommentar

Det anbefales at brytere på kryploft og i bod byttes ifm. at det skal gjøres elektriske arbeider i boligen.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport






TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Pulverapparat.
Røykvarslere.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, det antas faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1961.
Det ble lagt nye drenerende masser i øvre sjikt på en del av gavlvegg ved inngangsparti i 2014.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert noe fuktoppsug i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Noe fuktoppsug i nedre del av grunnmur som følge av alder på drenering og byggemetode med fundamentering direkte mot grunnen uten kapillærbrytende sjikt.
Forholdet bør holdes under oppsikt. Dersom det oppstår større saltutslag bør man vurdere tiltak.
På sikt kan det bli behov for å drenere på nytt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein ved nedkjøringen til garasje.
Restablet i 2024.

TG 3 Terrengforhold

Plan tomt opparbeidet med gressplen, skiferplatting, terrasse og beplanting.
Belegningsstein på gårdsplass og nedkjøring til garasje, avsluttet med slukrenne mot garasjegulv.
Gruset inngangsti til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegningssteinene ligger noe ujevnt i nedkjøringen til garasjen.

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på oveflate eller i grunnen.

Standarden NS-3600 som er bestemmende for tilstandsgraden tar ikke høyde for alternative løsninger og har ikke en direkte sammenheng med Tekniske forskrifter.
På dette huset er det fall inn mot bygningen ved garasjen noe som utløser en tilstandsgrad 3.
Det er ikke mulig å tilfredstille dette kravet i standarden med en garsje i underetasjen på denne eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å rette opp belegningssteinene ved nedkjøringene må steinene fjernes og underlaget må avrettes og komprimeres.

Selv om NS-3600 krever fall vekk fra bygningen lyder Tek 17 slik:
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

På denne eiendommen er det etablert slukrenne ved garasjeporten som leder vannet vekk, så det er begrenset med vann som renner mot husveggen på feltet etter rennen. Og dette er igjen ledet ut, vekk fra husveggen.
Eier opplyser: Det har ikke vært problemer med løsningen.

Dette er alternative løsninger som gjør sitt til at det vurderes som ikke nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.
Det er dog særs viktig at disse rennene holdes åpne og renses jevnlig. Bruk av varmekabel i renne kan bli nødvendig, men dette må kjøper erfare over flere sessonger.
Det kan ikke utelukkes nødvendige tiltak på sikt.

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern.
Utvendige avløpsledninger er fra 1961, det ble trukket strømpe i opprinnelig avløpsrør i 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er antatt av kobber.
Utvendige vannledninger er fra 1961.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

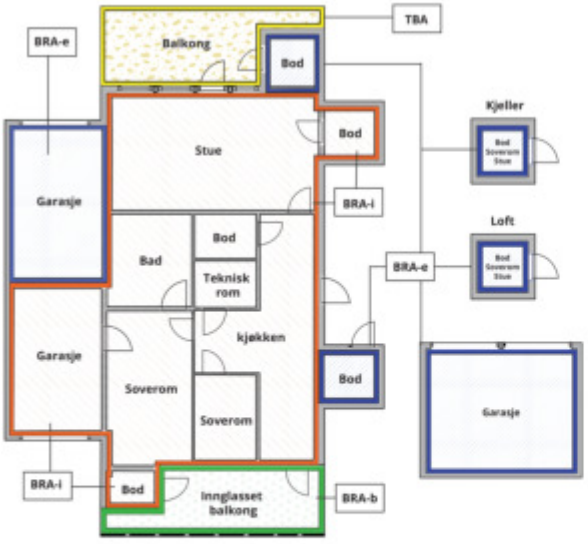
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kaldtloft					
2. Etasje	42			42	2
1. Etasje	76			76	53
Kjeller	42	19		61	
SUM	**160**	**19**			**55**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldtloft			
2. Etasje	Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Gang/trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod, Kjellerstue, Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken/gang/trapperom	Garasje	

Kommentar

Utgang til balkong på 1,7 m² fra trapperom i 2. etasje.
Utgang til veranda på 3 m² fra stue i 1. etasje med trapp til hage/inngangsparti.
Skiferheller (terrasse) på ca. 50 m² lagt på grunnen på siden av inngangsparti mot pergola m/tak

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent plantegning for kjeller viser hobbyrom, redskapsrom, vaskerom og vedbod.
Hobbyrom er benyttet som kjellerstue og redskapsbod er benyttet som soverom.
Vaskerom er omgjort til kjøkken og vedbod er omgjort til bad.
Det er ikke søkt om bruksendring av rommene i kjeller.
Rommene er beskrevet etter dagens bruk i rapporten uten å ta hensyn til lovligheten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedret kondens ved soil stakeluke i 2022.
Utbedret fuktgjennomgang ved luftehatt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Soverom og kjellerstue er ikke bruksendret, det er satt inn vinduer som er tilpasset rømning, men de er plassert for høyt på veggen og har ikke en anordning som holder vinduet i åpen posisjon det er også krav om en fast installasjon for bedre adkomst når vinduer er over 100 cm fra gulv. Innadslående vinduer er å foretrekke for sikker rømningsvei.

Hovedkravet er at det skal være 2 rømningsveier til det fri pr. etasje og i denne etasjen er det via hovedtrapp og ut ved garasjen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	156	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Ståle Torgersbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	561		0	590.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jonsokveien 12A

Hjemmelshaver
Bakken Anbjørg, Torgersbråten Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Stabekk i Bærum kommune.
Kort vei til Stabekk sentrum, offentlig kommunikasjon, skole og barnehage.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert eiendom.
Kommuneplanen gjelder.

Om tomten

Plan tomt opparbeidet med gressplen og beplanting.
Belegningsstein på gårdsplass og nedkjøring til garasje, avsluttet med aquadren mot garasjegulv.
Gruset inngangssti til inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Eier har oppført en pergola i impregnert trekonstruksjon med plastplater på tak i 2022, denne er ikke byggemeldt.
Det er ikke vurdert tilstand på pergola.

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje oppført i 1961, tilbygget i 1969 og i 1981.

På baksiden av boligen er det det oppført en enkel lagringsbod mot husvegg samt en mindre overbygget lagringsplass.
Enkle konstruksjoner som fungere til sin hensikt, ukjent om disse er byggemeldt.
Det er ikke vurdert tilstand på disse lagringsplassene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke registrert vesentlige avvik i egenerklæring, sammenlignet med takstmannens observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Utskrift fra "Kartverket og Eiendomsverdi" med Statens Kartverk som kilde, - opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte plantegninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Fra elektriker i 2013 og 2022	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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 funksjonsprøving 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.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YZ3641

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Bærum (WM)

Oppdragsnr.
7240040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Torgersbråten	Anbjørg Bakken

Gateadresse
Jonsokveien 12 A

Poststed	Postnr
Stabekk	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21688473

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7240040

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen kjente feil ved salgstidspunktet. I desember 22 fikk vi utbedret en jordfeil i varmekabel bad 1 etg. Utbedret fagmessig av M-TEK AS. Ingen råteskader/fukt eller lign. Se for øvrig salgstakstrapport som har gjennomført hulltaking.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Holth Bygg AS (bad kjeller, 2013) Stefan Bygg & Rehab (bad 1.etg., 2012) NRS Norsk Rørservice - rørlegger med utstedelse av ferdigattest (sluk, rør-i-rør, fordelerskap, mm for bad 1 etg.) Rehabilitert gammelt bad 1. etg. (2012) bygget opp på nytt fra stendere m/ våtromsplater, sveisemembran, nytt røropplegg, fliser, inventar mm. Bad kjeller bygget opp med nytt røropplegg, membran gulv, nytt inventar, varmekabel.

Arbeid utført av: Holth Bygg AS, Stefan Bygg & Rehab, RS Norsk Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1 og bad 2 etg. etablert ny membran og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I fellesskap med naboen ble rørene i oktober 2017 rehabilitert fra utvendig stakekum i gate til hovedledning og inn til stamme. Fra utførelsesgarantien: "Røret tilfredsstiller samme styrke, levetid og kapasitet tilsvarende nytt rør."

Arbeid utført av: Olimb Rørfornying AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre vanninntrengning via luftehatt i forbindelse med ekstremvær august under uværet "Hans" august 23. Det kom inn fukt ved luftehatt antatt grunnet sprukken takstein. Liten fuktskade i veggplate i 2 etg. Knekt takstein byttet ut, luftehatt kontrollert og etterfuget. Fuktig isolasjon pga. regn byttet ut, vegg luftet og veggplate byttet. Arbeid utført av Bygg Skladowski.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med klargjøring av salg av eiendommen ble det påvist råteskade i bjelker/undergulv på balkong i 2.etg. Råteskadede bjelker er byttet ut, samt deler av undergulvet, og normal bæring er gjenopprettet. Selve balkongen er understøttet av ståldrager. For å hindre fremtidig skade på undergulv/bjelker bør det etableres ny sveisemembran over undergulvet (alt. nytt zinkbelegg).

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240040

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er strukket nye el-ledninger, etablert nytt el-skap med nye kurser, byttet dimmere for bruk av led-lys, satt opp el-bil lader mm. Samsvarserklæring utarbeidet av Elektrokameratene AS (29. august 22) og Dr. Ing Nicolae Daniel Fita (24.04.13).
Arbeid utført av	Elektrokameratene AS / Dr. Ing Nicolae Daniel Fita

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av Hafslund (13.08.15).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks (Easee) på vegg ved garasje. Egen kurs. Etablert av Elektrokameratene AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pergola i bakhage er satt opp av selger. Ikke byggemeldt.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mindre vanninntrengning via luftehatt i forbindelse med ekstremvær august 22. Se beskrivelse over.
Arbeid utført av	Bygg Skladowski

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er i dag innredet til boligformål, mens det i opprinnelige byggetegninger er inntegnet annet bruk; matbod, arbeidsrom etc.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for tilbygg (gang/bad 1 etg.) fra 1983. Øvrig bolig er fra 1961/69 der så vidt selger vet at det ikke ble utferdiget ferdigattest.

Document reference: 7240040

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240040

Tilleggskommentar

Enkelte opparbeidelser: boligen har gjennomgått mye oppussing siste årene: - Stuegulv, trapp, gang 2.etg. pusset og lakket april 25 - Nye ytterdører, vinduer og balkongdører i 2012/13 (utført av Viframa AS). Hovedvinduer i stue byttet isolerglass i 2007, nye takrenner, beslag mm i 2011. - Nytt kjøkken hovedetg. og kjeller, inkl. fornyelse av overflater 2012/13. - Bad 2. etg. nye fliser og inventar byttet i 2012. - Etterisolering, ny kledning og ny takstein på tilbygg (dvs. gang + bad 1 etg.) i 2013. - Det er innredet tidl. au-pair-bolig i kjeller med bad, kjøkken, bod mm. Ikke byggemeldt som hybel. - Peisisolasjonen innvendig har sprekker etter transport av ovnen og er av denne grunn støttet opp av et stålbånd (kosmetisk betydning, men ny isolasjon kan kjøpes f.eks. via Varmefag/Peishuset. - Uteplass opparbeidet med delvis flytende skifer 2014 (den kan "gå litt" når tele) - Impregnert gjerde satt opp rundt tomten i 2016, pergola/impregnert utegulv i bakhage oppført av eier i 2022 -Nytt el-skap, ny el-drevet markise (Kjells Markiser), nye fliser i gang (Bygg Skladowski) og nytt gulv kjøkken i 2023. - Fyringstilsyn 3. november 2022 uten merknader.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240040

E-Signing validated

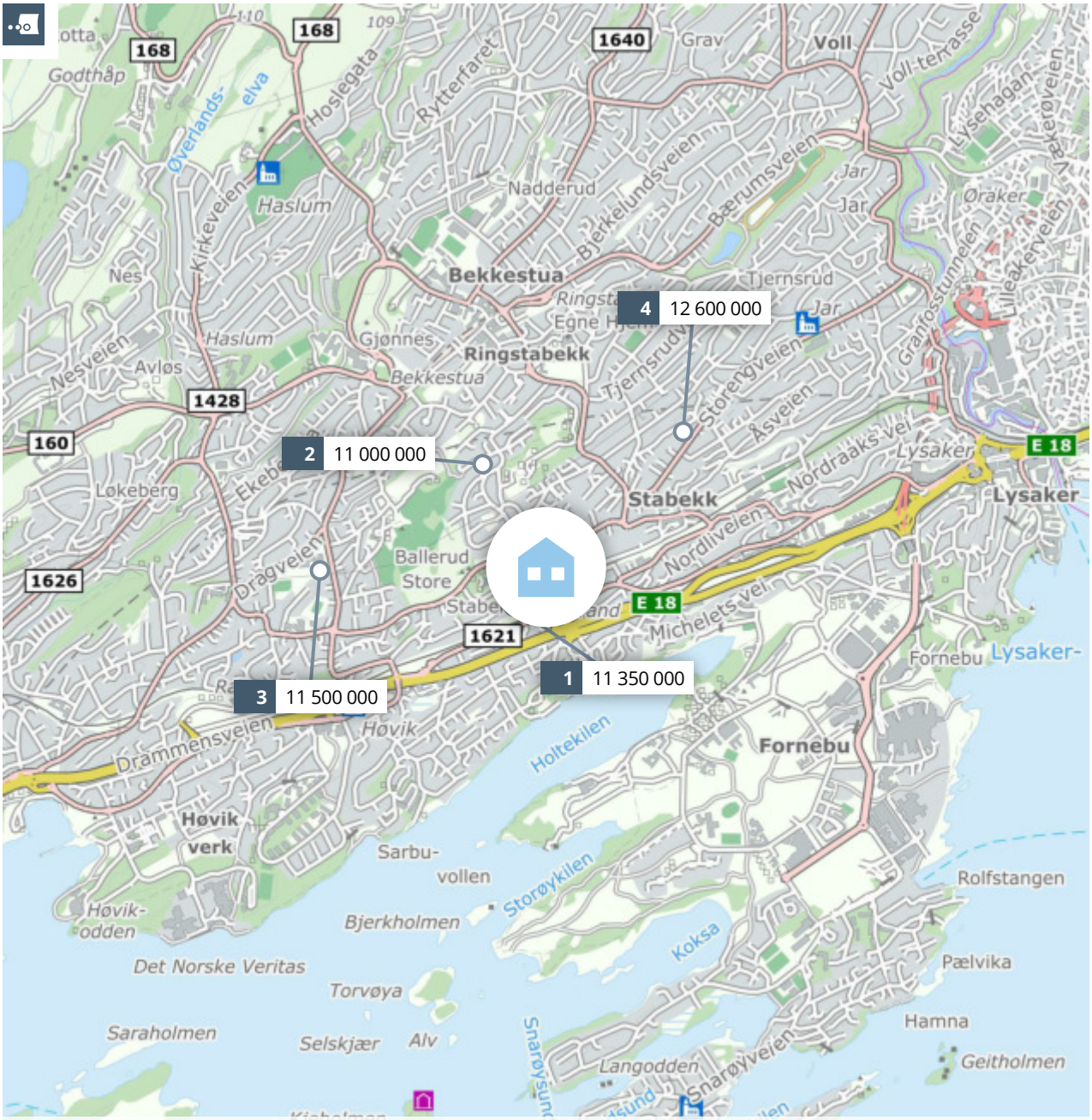
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Torgersbråten	3132dbd34ba8ca3d334482 0f32b35a7412acc178	29.04.2025 18:39:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anbjørg Bakken	3132dbd34ba8ca3d334482 0f32b35a7412acc178	29.04.2025 19:08:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

JONSOKVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonsokveien 12 A, 1369 STABEKK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 14 BNR 561 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 06

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	71 875
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	19 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						591 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

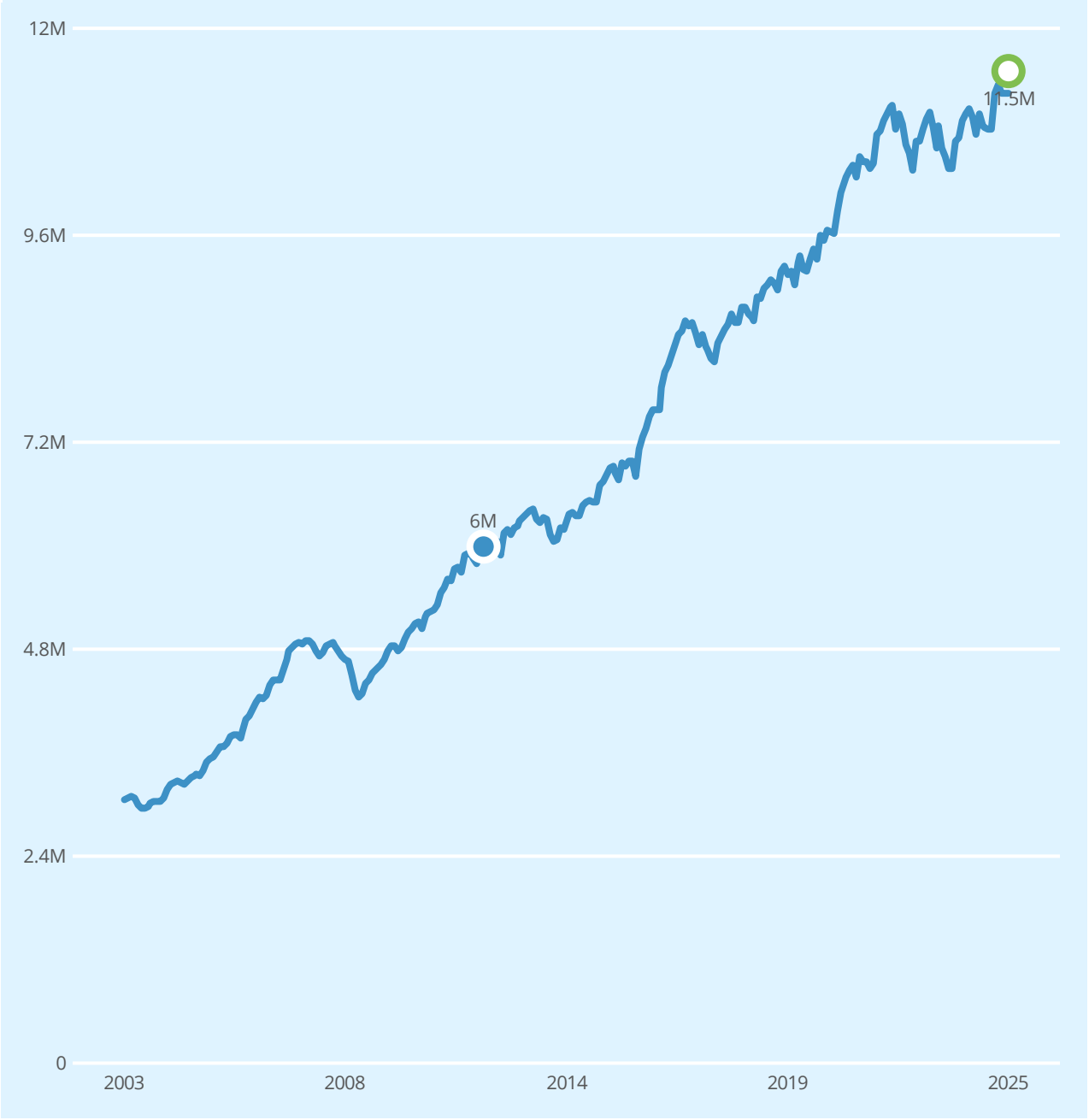
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Terrasseveien 28 C 148 m² 1919	372 m²	4 sov		09.04.2024	11 800 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**76 689**
2	Skogveien 150 134 m² 1956	450 m²	3 sov		01.10.2024	11 450 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**82 090**
3	Høvikveien 28 A 162 m² 1963	306 m²	4 sov		22.10.2024	11 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**70 988**
4	Løkkeveien 10 182 m² 1963	528 m²	3 sov		26.08.2024	12 800 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**69 231**

Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet, innerst i en rolig og idyllisk blindvei. Flott uteområde med store terrasser, pergola og inngjerdet hage. Usjenert og med lite innsyn. Boligen er åpent og fint plassert med meget gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Svært barnevennlig nærmiljø med kort avstand til attraktive skoler, flere barnehager og en rekke fritidstilbud. Meget sentral beliggenhet med kort avstand til Stabekk, Bekkestua, Sandvika og rask tilgang til E18.

- En innholdsrik og pent holdt tomannsbolig i tre etasjer.
- Det er gjort flere store oppgraderinger siden 2012.
- Stor eiet tomt - 591 m².
- Inngjerdet, oversiktlig og pent opparbeidet hage.
- Kjeller med separat inngang, kjøkken og bad (ikke søkt godkjent til varig opphold).
- Garasje med lader og flere parkeringsplasser.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2012	01.02.2012	29.02.2012	4 950 000	6 000 000	0	6 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Det er gjort en rekke påkostninger og oppgraderinger.

Tomannsboliger til salgs i 1369 STABEKK nå

1
tomannsboliger til salgs

14.9M
14.5M
13 900 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
188
dager

Tomannsboliger solgt i 1369 STABEKK siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

13.7M
13.4M
13.1M
12 724 000 Prisantydning i snitt
12.5M
12 447 000 Salgspris i snitt
12.2M
11.9M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 804 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
71 875 Jonsokveien 12 A Totalpris 11 500 000
64 919 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

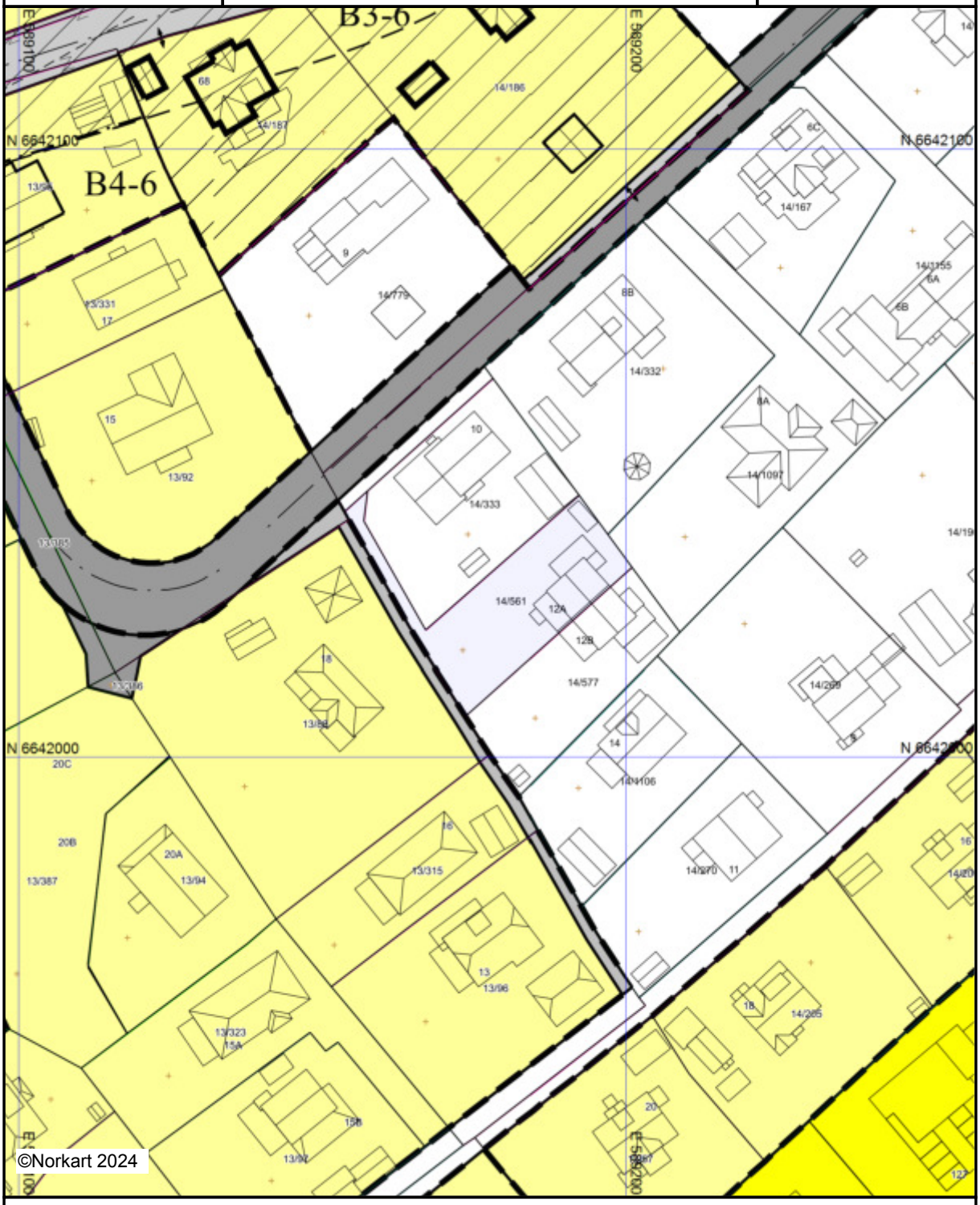
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/561
Adresse: Jonsokveien 12A
Dato: 06.02.2024
Målestokk: 1:1000

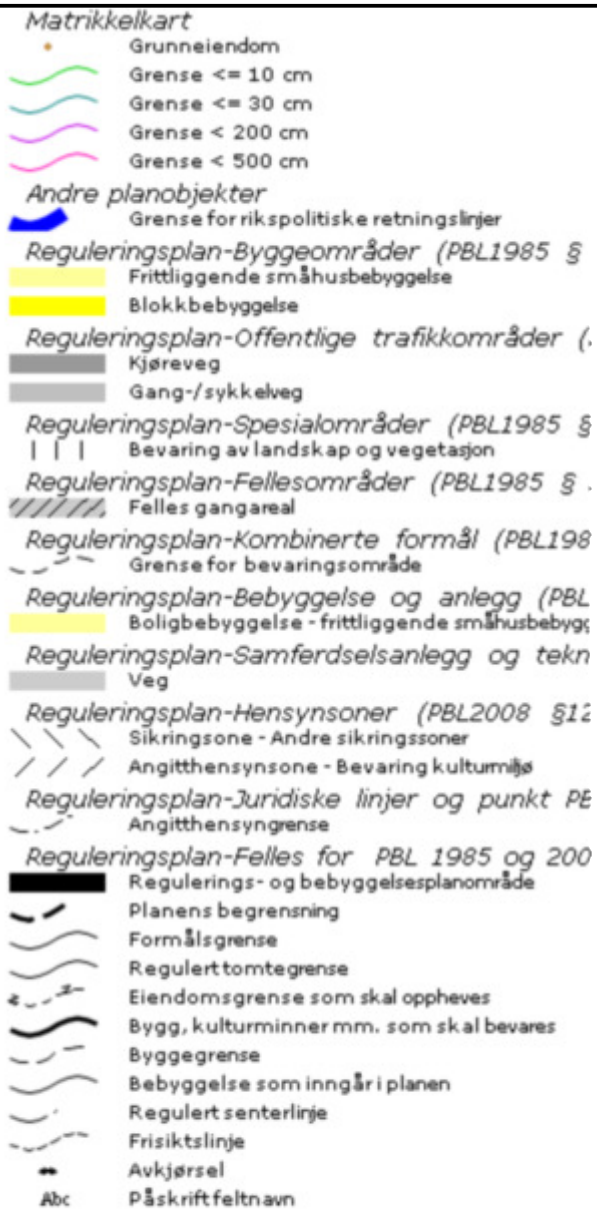
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 06.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jonsokveien 12A, 1369 STABEKK								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	**Delareal** 591 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

VAledninger

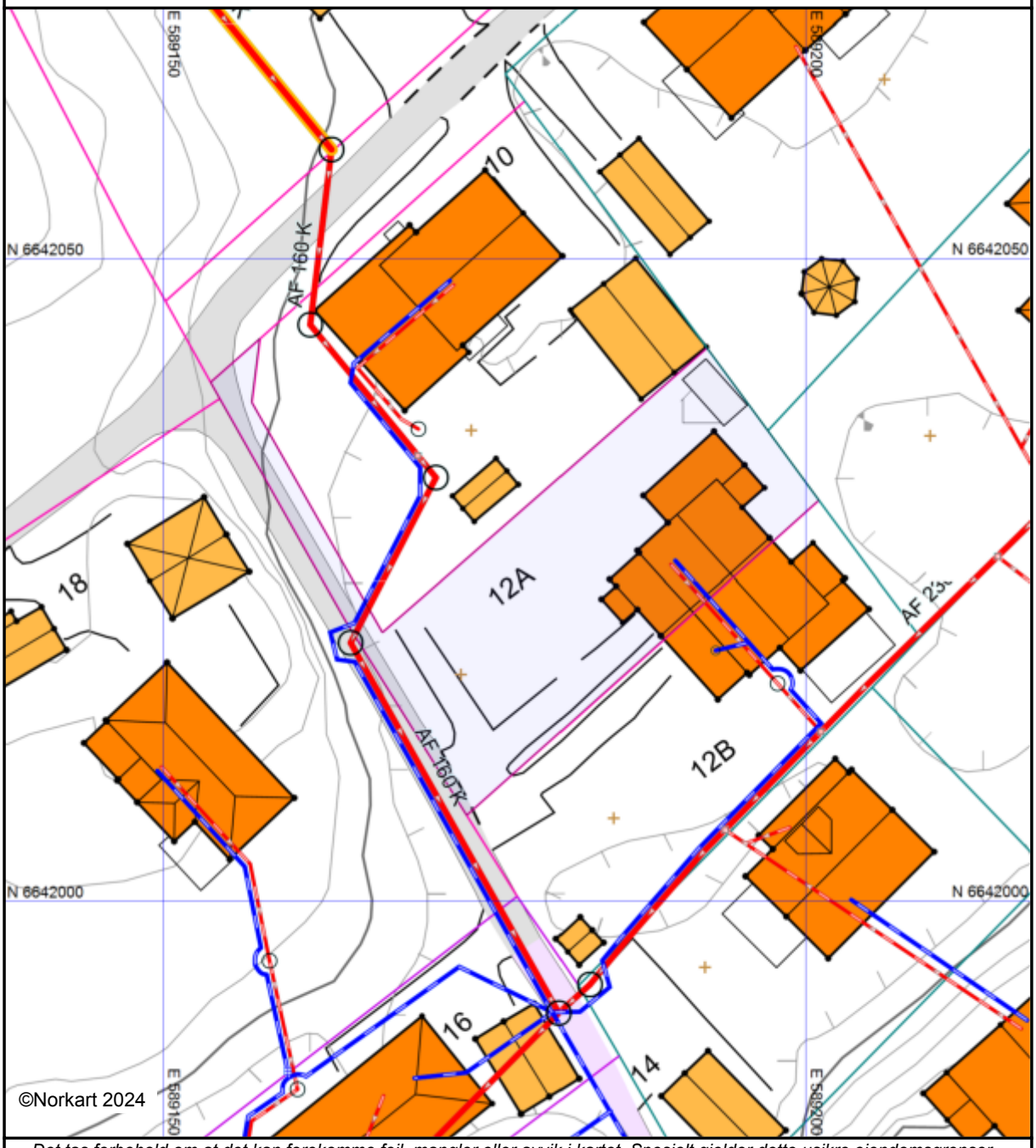
Eiendom: 14/561
Adresse: Jonsokveien 12A
Dato: 06.02.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**561**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Jonsokveien 12A, 1369 STABEKK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
58/92	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
81/445	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

, 7.mars 1960.

92-58. SS/S

Herrene Olav Mjaugeto og Karl Høydal,
Vøyensvingen 15,
Oslo.

Gnr. 14, bnr. 333, Stabekk.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på overnevnte eiendom.
Ferdig attest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramstad
e.f.

301100/0009800051227

FERDIGATTEST

Jnr. 445-81

Adresse JONSOKVEIEN 12 A OG 12 B

Gnr. 14 Bnr. 561/577 Tomt nr.

Ferdigbesiktigelse avholdt. 30.5.1983

Arbeidets art: TILBYGG TIL BOLIG

Byggherre: Olav Mjaugeto/Karl Høydal

Anmelder: Karl Høydal

Ansvarshavende: Tømmermester Olav Mjaugeto

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

Sandvika, 21.6.83
For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f

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

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 7-24-0040 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3392756/23242194
Bestilling: C3 2024-02-07 (4) 132

Dato
07.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300812	100	11.9.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	14	561	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/300812/100
Uthentet 2024-02-07 10:22

Ulvsk Rørleggerbedrift

Dbnr. 812.
den 1/9 1958.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 14 br.nr. 561 parsell nr. .....

Adresse Jonsokveien 10, Bærum

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 dispenssasjon 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.

Bærum den 1/9 1958

Olaf Bjørgeto. Karl Skjørdal
Eiers egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

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

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 7-24-0040 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3392758/23242204
Bestilling: C3 2024-02-07 (4) 131

Dato
07.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6262	100	23.3.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	14	561	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/6262/100
Uthentet 2024-02-07 10:21

DAGBOKFØRT
23 MAR 82 06262
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

" Undertegnede eier av gnr. 14 bnr.561 i Bærum
erklærer som bindende for seg og senere eiere at
eier av gnr. 13 bnr. 315 (utskilt fra gnr. 13 bnr.96)
har rett til kjørbar adkomst til Jonsokveien slik som vist
på godkjent delingsplan.
Planen er stemplet Bærum Bygningsråd, ark.nr.523.1 ,13/96,
bilag 2, og finnes i reguleringsvesenets arkiv.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på
eiendommen uten samtykke av bygningsrådet eller
reguleringssjefen i Bærum "

Stabekk, 23/12 1982

Karl Højdal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/302310/100
Uthentet 2024-02-29 09:13

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Dbnr. 2310 A
den 17/6 1960

Standardbilag nr. 9

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: GNR. 14, BNR. 561 ... OG ...
GNR. 14, BNR. 577 - JOHSOKV. 12A OG 12B - STABEKK ...

I. Undertegnede ~~er blitt enige om i fellesskap å bygge~~/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt eller festerett.

II. Tomta ~~skal deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset ~~plaseres~~/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/~~festekontrakt~~ med grunneieren på den ~~tomt/del av~~ tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/~~festetomter~~ skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/~~vedkommende tomts fester~~.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/~~boligene~~ med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

BÆRUM den 14-6-1960

Olav Kjærgeto. Kåre Høydal

Til vitterlighet:

3-53.

Jonsokveien 12A

Nabolaget Stabekk - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 146 elever, 12 klasser	20 min 1.4 km	
Høvik skole (1-7 kl.) 504 elever, 23 klasser	21 min 1.5 km	
Lysaker skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	26 min 2 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	4 min 2.1 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	20 min 1.4 km	
Oslo International School 90 elever	7 min 2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokvolden Linje 130, 130N	4 min 0.3 km	
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	15 min 1.1 km	
Bekkestua Linje 13	24 min 1.8 km	
Bekkestua Linje 1, 2, 3	25 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.9 km	

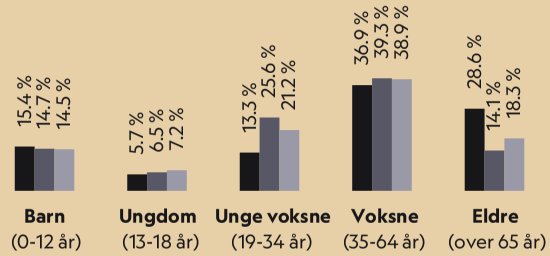
BARNEHAGER

Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-5... 42 barn	6 min 0.5 km	
Skogveien barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km	
Stabekktunet barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	10 min	
Kiwi Stabekk Stasjon	11 min	

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stabekk	2 356	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Tennishall i Stabekk	17 min
Høvik friområde - O.H. Bangsvei 70	20 min
EVO Stabekk	8 min
SATS Bekkestua	21 min

«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

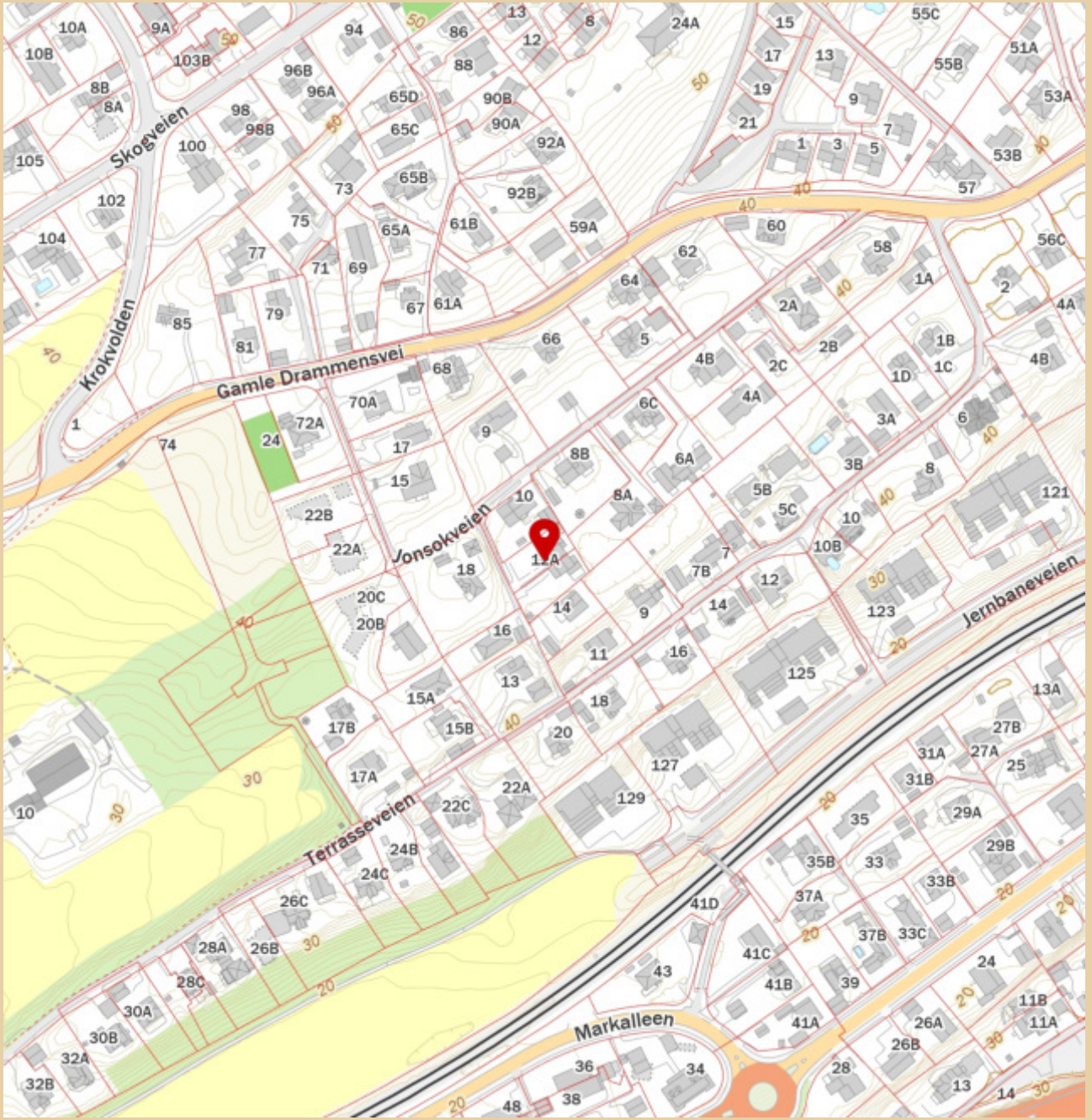
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

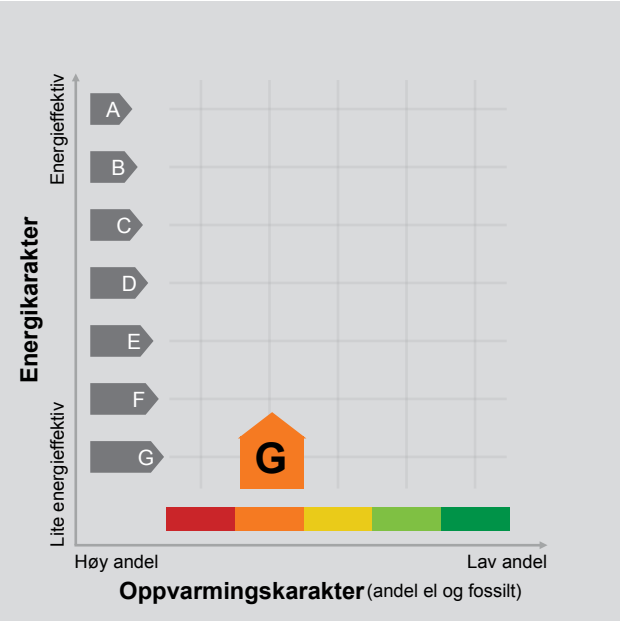
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Børke & Partners AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Jonsokveien 12A
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	561
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17262963
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bf1336d6-4024-4979-af82-934d8b9febb4
Dato	01.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jonsokveien 12A
Postnummer: 1369
Sted: STABEKK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 01.03.2024 10:35:47
Energimerkenummer: bf1336d6-4024-4979-af82-934d8b9febb4

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 561
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17262963

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Notater

Notater

Notater