PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HOSLEVEIEN 8

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260160

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Lise Marsdal	Rune Marsdal

Gateadresse
Hosleveien 8

Poststed	Postnr
JAR	1358

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: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93658175

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260160

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av to stk. bad i 2. etg. høsten 2022. Strippet helt ned og bygget opp på nytt. Arbeid/underlevernadører koordinert av Deko Invent AS.
Arbeid utført av	Deko Invent AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad bygget opp fra bunnen av på nytt ifm. rehabiliteringen.

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	Byttet vannrør fra kommunalt tilkoblingspunkt til vanninntak til eiendommen i 2024.
Arbeid utført av	Vann og Avløpsteknikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert avskalling av maling/murpuss i innvendig bod mot terreng, selger har ikke foretatt måling.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Montert vifte i pipe i kjellerstue for å sikre tilfredsstillende trekk ved fyring. Peis på kjøkken kan/bør ikke benyttes samtidig som kjøkkenventilator og/eller varmepumpe pga. fare for dårlig trekk.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Installasjon av elbil-lader, diverse, løpende mindre elarbeider/utbedringer som nytte av termostater, dimmere, etc.
Arbeid utført av	Ørnulf Wiig Installasjon, Bærum Eltek, m.fl.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert i garasjen med to ladepunkter.

Document reference: 159260160

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

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	Bygget ny terrasse/platting ca. 2014, byttet alle vinduer 2021.
Arbeid utført av	Mestertre AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel på ca 30 kvm over garasjen. Ikke søkt om godkjennelse for utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

Beskrivelse	Nabovarsel ifm. rehabilitering/bygging av nye boliger i Bergsvingen 9.

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

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: 159260160

Tilleggskommentar

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: 159260160

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Marsdal	ee4b4407f0b49a7616428 af2ac15f53a7fdfc1dd	21.04.2026 10:40:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Marsdal	0233eb9770b00ebdb02 a80a0199836fe2295e1d1	21.04.2026 10:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260160

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Hosleveien 8, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 320 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1687 **Eiendomsverdi ref nr:** EU4308

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset er oppført som tomannsbolig i 1948, og ombygget til enebolig i 1970/71. I tillegg til endring av intern planløsning ble Inngangspartiet endret og ny garasje oppført mot gavlvegg. Huset ble innredet til generasjonsbolig i 1986. Eksisterende garasje fra 1970/71 ble innredet til boligformål med stue/kjøkken og soverom. Baderom ble innredet innenfor hall. Nye karnapper ble etablert på begge sider i takkonstruksjonen. Med nye karnapper ble arealet i toppetasjen større, og etasjen ble innredet med fire soverom og to våtrom slik planløsningen fremdeles er.
Dobbel frittstående garasje med innredet leilighet i takkonstruksjonen ble oppført i 1994.
Eneboligen har ifølge elektronisk grunnbok status som «Enebolig med sokkelleilighet» Garasjebygget har ifølge elektronisk grunnbok status som «Garasje med hybel».

Mellom adkomst til eiendommen og huset er det anlagt en stor gårdsplass med belegningsstein. Terrenget er fallende fra huset og ned mot tomtegrensen med port og gjerde. Belegningsstein er også anlagt ved husets gavlvegg mot nordøst der huset er tilbygget i underetasjen. Mellom huset og garasjen er det anlagt terrengtrapp i betong. Trappen har adkomst til hybelleilighet over dobbel garasje og til hagen. Terrasse i Kebony på ca. 100 kvm er anlagt langs husets fasade mot sydøst og langs gavlvegg mot sydvest. Tomten er beliggende høyt i terrenget og i sydøst er terrenget sterkt skrånende ned mot Bjerkelundsveien.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger er hovedsakelig i samsvar med dagens planløsning.
Det foreligger tillatelser til endringsarbeider som er gjennomført i 1970, 1986 og 1994.

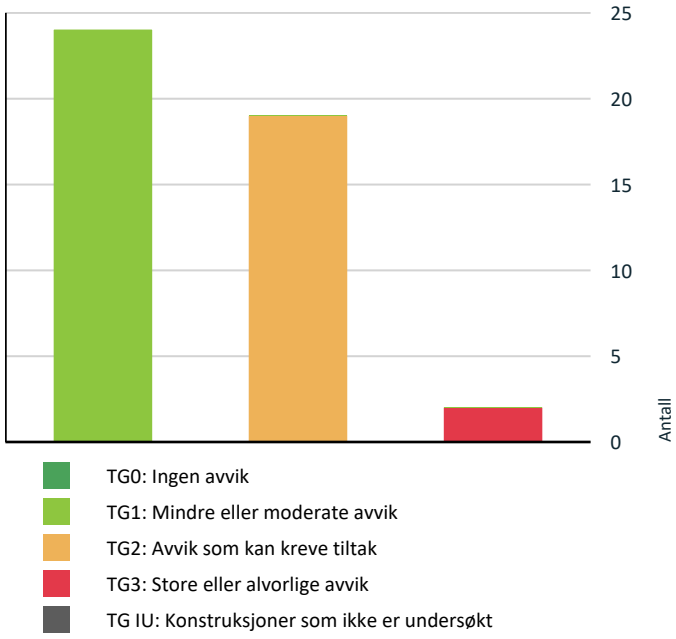
Garasje med hybel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjent tegning

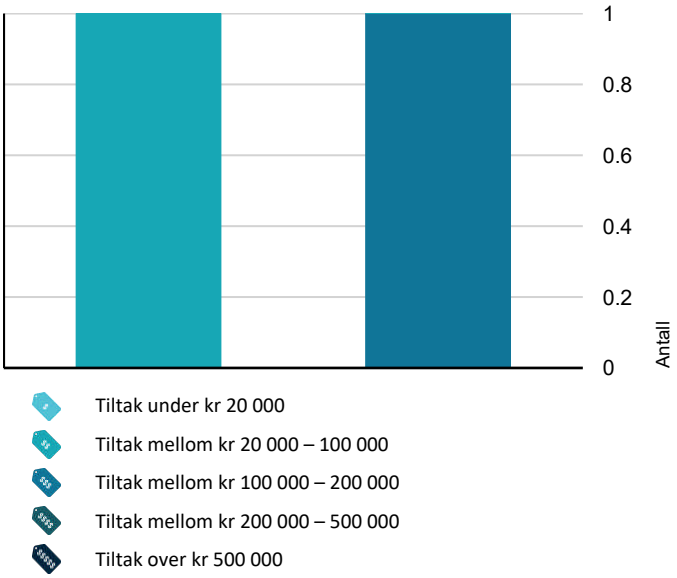
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå, relatert til de forskriftskrav som er gjeldende for bygget. Huset er oppført som tomannsbolig i 1948, og ombygget til enebolig i 1970/71. Huset ble innredet til generasjonsbolig i 1986. Eksisterende garasje fra 1970/71 ble da innredet til boligformål. For den originale delen er det forskrifter til bygningsloven av 1924, som skal ligge til grunn for utforming av konstruksjonene. Det meste av takverket er fra denne tiden. For endringer som ble utført i 1971 er det byggeforskrifter av 1969 som skal ligge til grunn for konstruksjonene, og for tiltak utført i 1986 skal forskrifter av 1985 ligge til grunn. Begge våtrom i 2. etasje er rehabilitert på en tid der dagens forskriftskrav skal være retningsgivende for utførelsen. For dobbel garasje med hybel over er det forskrifter av 1987, som skal ligge til grunn. Forskrifter til bygningsloven av 1985 ble endret med nye tillegg i 1987.
De nevnte forskriftene utgjør referansegrunnlaget for konstruksjonsmessige forhold for de ulike periodene der kravene ikke overprøves av Norsk Standard 3600, som gir tilbakevirkende kraft for forhold knyttet til sikkerhet.
Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, oppgitt informasjon på befaring, og de opplysninger som er tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte mangler, som han ikke har kunnet oppdage etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det opplyses i prospekt ved forrige salg at yttertaket ble tekket med glasert tegl- takstein i 1986.
Tekkingen under skal være skiftet på samme tid.
Taket er besiktiget fra bakkeplan med de begrensninger det innebærer. Nærmere inspeksjon fra lift eller stillas anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på undertaket med takpapp/takbelegg og feste for taksteinen med sløyfer og lekter er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glasert takstein har vesentlig lengre sannsynlig levetid enn vanlig teglstein og betongtakstein.
Glaseringen fører til at vannet renner lettere av steinen slik at steinen ikke absorberer vannet.
Ved vanlig teglstein absorberes fukt etter noen års bruk og det utvikles et vekstgrunnlag for mose og algevekster.
Klimaet i underliggende tekking og treverk som steinen er festet til forholder seg tørrere over tid enn ved annen type takstein.
Likevel vil på et tidspunkt aldersrelatert slitasje materialiseres. Det anbefales å løfte av stein stedvis for nærmere sjekking av standarden på underlaget.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i sortlakkert metall.
Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium).
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Det opplyses av eier at renner er spylt og renset i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert vesentlig feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag, men nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur, og bør ledes vekk fra muren slik at grunnmuren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i stående malt tre-panel, malt for ca. 6 år siden.
Yttervegger ble normalt oppført med 10 cm bindingsverk da dette huset ble oppført i 1948. Da dette huset ble oppført ble yttervegger i bindingsverk oppført med 10 cm bindingsverk, vanligvis med to lag rupanel festet til bindingsverket på begge sider, som ble belagt med to eller flere lag med asfaltimpregnert papp. Strie og tapet eller maskin-papir på innside. Hulrommet i veggene ble ikke isolert.
Sannsynligvis er isolasjon innsprøytet i veggenes hulrom på 1960- eller 70 tallet.

Bindingsverk er en rammekonstruksjon av stolper (stendere), sviller, losholter (spikerslag) og skråbånd. Åpningene i bindingsverket kalles fakk. Bindingsverket trenger utfylling i fakk og kledning på begge sider for å danne en tett vegg. Veggene isoleres i dag med plater i mineralull. Hus som er oppført før slik isolasjon ble produsert er ofte isolert med ulike typer blåseisolasjon. Slik isolasjon ble blåst inn i veggenes hulrom gjennom på forhånd borede hull i den utvendige kledningen.
Det fremgår av tidligere salgsprospekt at tre vegger er etterisolert og påsatt ny utvendig kledning i 2005.
Det er registrert at det er lagt vindtett papp (forhudningspapp) bak den utvendige kledningen og at kledningen er lektet noe ut fra bakveggen. I 1948 ble ikke kledninger lektet ut men festet direkte på veggflaten.
Eksakt hvordan etter-isoleringen er utført er det ikke mulig å ha kvalifisert kjennskap til.
Det fremgår av tidligere salgsprospekt at 3 yttervegger er etterisolert i 2005 og at utvendig kledning ble malt i 2009. Det opplyses av dagens eier at kledningen er malt for ca. 6 år siden.
Den fjerde veggen ble altså ikke etterisolert. Dette kan skyldes at frontveggen med inngangspartiet ble påbygget med nytt inngangsparti og ombygget garasje i 1986, og i den anledning antagelig påsatt ny kledning på hele denne veggen. Antagelig ble veggen også etter-isolert i den forbindelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på manglende dokumentasjon og kjennskap til hvordan isolering er utført. Det er registrert at kledningen burde vært krysslektet for å oppnå at hele kledningen får avstand til bakveggen med vindsperre og ikke kun kledningens overligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da dette huset ble oppført ble gjerne to lag med rupanel festet til bindingsverket på begge sider, og belagt med to eller flere lag med asfaltimpregnert papp. Strie og tapet eller maskin-papir på innside. Erfaringsmessig kan eksisterende lag av tapet etc. utgjøre et tilstrekkelig damptett sjikt. Det kan da gå bra å etterisolere fra utsiden uten å legge inn dampsperre på innsiden. I tillegg er veggenes innside beslått med gipsplater og malt. Tidligere lag med tapet har også betydning for damptettheten dersom man da ikke har fjernet dette laget. For at konstruksjonen etter innblåsing eller annen utvendig isolering skal ha tilstrekkelig god sikkerhet forutsettes det at veggene har slike innvendige materialsjikt fra før, som kan gi god nok vanndampmotstand og lufttetthet, og at huset har normalt godt og ventilert klima. Det er derfor grunn til å anta at de lag med papp på underlagspanel og innvendige lag med tapet har fungert som dampsperre gjennom årene. Dersom man vil vite mer om hvordan isolering, damptetthet og vindsperre er utført må yttervegg åpnes på et eller flere steder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon.
Det meste av takverket er originalt fra byggeåret med taksperrer og hanebjelker.
I forbindelse med oppføring av takoppløft på begge sider er ny konstruksjon etablert.
Oppløftene har isolerte takflater. Det foreligger ikke dokumentasjon for disse konstruksjonene, og eventuelle avvik er ikke konstaterbare.
Den originale konstruksjonen er uisolert. Det er lagt isolasjon på oversiden av tre-bjelkelaget mot loftet.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftsjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
De fleste vinduer i huset er i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2021.
Vinduene i karnapp er av eldre årgang. En glassrute i et vindu i karnapp er skiftet i 2022.

Et utvalg av vinduene i alle etasjer er sjekket
Det gjelder anslaget og tettefunksjonen, tettelister mellom karm og ramme, åpne-/lukkefunksjonen, samt hengsler og beslag. Kun mindre avvik er registrert. Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse
Fire vinduer i kjeller, henholdsvis i to boder og i vaskeroms-avdeling er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje og tilbakelagt brukstid for de eldste kjellervinduene.
Det er registrert klimarelatert slitasje med redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme. Vinduene er svært malerslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduene anbefales.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

To-fløyet profilert sortmalt ytterdør med elektronisk lås til hovedinngang i u. etasje. To ruter med trelags isolerglass i døren.
Nyere to-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass mellom TV stue og terreng i 1. etasje.
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass i kjøkken i 1. etasje.
Dørene holder god standard.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Langs vegg utenfor stue og kjøkken mot sydøst og langs gavlvegg mot sydvest er det anlagt en terrasse på terreng med terrassebord i Kebony på ca. 90 kvm. Bredden på terrassen er 4,1 m utenfor dør til kjøkken. Bredden varierer noe gjennom strekket, og arealet er beregnet til ca. 100 kvm. Terrasse og trapp i kebony er anlagt i 2013/2014.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig terrengtrapp i betong mellom huset og garasjebygget. Trappen gir adkomst til hybelleilighet over garasje og til hagen.

Ved besiktigelse av dobbel garasje er det registrert saltutslag og indikasjoner på fukt i betongmur mot terrengtrappen.
Ved besiktigelse av trappen er det registrert at det ikke finnes en synlig grunnmurplate mellom garasjeveggen og trappen, og heller ikke mellom husets grunnmur og trappen. Inntrykket er at trappen kan være støpt direkte mot betongmur på begge sider uten at fuktsikringstiltak er utført. Det er ikke mulig kjenne til hvordan terrenget under trappen er tilrettelagt, men manglende fuktsikring er etter all sannsynlighet årsaken til fuktforekomster i betongveggen i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til sannsynligheten for at fuktproblemene i grunnmur for garasjen skyldes mangelfull fuktsikring av den utvendige trappekonstruksjonen. Inntrykket er at det ikke er foretatt grep med fuktsikring av grunnen under betongtrappen og at det heller ikke er fuktsikret mot garasjeveggen og husveggen.

Avviket går ellers ut på at det ikke er rekkverk eller håndløpere på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nødvendig å sjekke forholdet nærmere.
Forholdet kan delvis skyldes manglende fuktsikring av betongtrappen, og manglende sikring av garasjens fundamenter og garasjens gulv på grunn.
På motsatt side i husets underetasje er det sannsynlighet for at tilsvarende forhold med fukt i grunnmuren kan være inntruffet. Veggplatene på innsiden i husets underetasje mot trappeløpet bør åpnes for å sjekke tilstanden til husets grunnmur mot trappen. Hulltaking på innsiden vil ikke kunne gi tilstrekkelig oversikt over forholdet. Der eventuelt muren virker tørr ved hulltaking kan likevel fukt foreligge et stykke unna. Man kan ellers konstatere at konstruksjonens svakheter allerede er avdekket ved besiktigelse av grunnmuren i garasjen der muren er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.

Ifølge Norsk standard NS. 3600 som denne rapporten er basert på skal det være rekkverk på begge sider i ethvert trappeløp. Der trappen er etablert mot vegg kan håndløper monteres på vegg i stedet for rekkverk. Rekkverk eller håndløper skal monteres med høyde på 90 cm målt fra kanten av trappens inntrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

U. etasje:
Skiferfliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med gulvvarme i hall. Tilsvarende fliser i bod/garderobe innenfor ytterdør. Flislagte gulv i gang med adkomst til bad/w, i bad/wc, i rom på høyre side av gang og i bruksrom med opplegg for vaskemaskin. Belegg og fliser i boder.
Tre-stavs eikeparkett i gang mellom hall og praktikantdel. Laminat i kontor.
Tre-stavs eikeparkett i hele arealet i praktikantdel med stue/soverom/kjøkken. .

1. etasje:
En-stavs eikeparkett i trapperom og kjøkken.
Gulvbord i massiv eik er lagt i stue, spisestue og TV stue i 2012.

2. etasje:
Heldekkende tepper i gang og alle soverom.

VEGGFLATER:
U. etasje:
Pusset og malt mur/betong og malte plater. Fliser i bad/wc. Fliser på grunnmur i bod innenfor gang.
1. etasje:
2. etasje:

HIMLINGER:
U. etasje:
Malte plater og noe malt panel. Malte plater med downlights i entré, hall og bad/wc. Takessplater i praktikantdel.
1. etasje:
Malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses i tidligere prospekt at innvendige overflater er dels skiftet og dels pusset opp i perioden mellom år 2000 og 2010.
Blant annet er parkett i 1. etasje lagt på denne tiden. I forbindelse med rehabilitering av begge våtrom i 2. etasje som ble utført for et par år siden ble det også lagt parkett i to soverom.
Inntrykket er at de fleste gulvflatene holder normalt god standard og kvalitet, men slitasje etter mange års bruk foreligger. Noe slitasje etter mange års bruk foreligger. Parkett ved kjøkkeninnredningen i 1. etasje er tydelig slitt.
Befaringen er foretatt når boligen var møblert og i bruk, og alle flater var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Underlaget for leilighetens innvendige overflater er betong i underetasjen og tre-bjelkelag for øvrig.
De fleste rom har plane eller relativt plane overflater, og eventuelle tiltak med legging av nye overflater er i hovedsak kurante.
Det er påvist merkbare skjevheter i gang utenfor begge våtrom i 2. etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Etasjeskille mellom 2. etasje og loft er isolert på oversiden. Gulvet over isolasjonen er belagt med plater.
GULV PÅ GRUNN:
Betonggulv med overflater i fliser, parkett og ubehandlet betong.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte gulv er det kun registrert svake indikasjoner på fukt i betonggulvet, fortrinnsvis i nærheten av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

I gang i 2. etasje er høydeforskjell fra side til side 3 cm. Bredden i gangen er 1,45 m.
For øvrig i huset er høydeforskjeller vesentlig mer moderate. I hall i u. etasje er høydeforskjell fra ende til ende i hall ca. 2 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedbøyning i bjelkelaget skyldes den belastning gulvene har vært utsatt for ved bruk over tid.
Bjelkenes dimensjoner i bebyggelse fra 1940- og 50- tallet var ikke optimalt gunstige for å forhindre nedbøyning. Først på 1960- tallet ble det utviklet forskning som resulterte i optimalt gode dimensjoner på gulvbjelker av tre. Dimensjoner som gir optimalt god strekk- og trykk-styrke og minimal grad av nedbøyning.
Gulvflater i underetasje og 1. etasje har mer moderate skjevheter. Merkbare skjevheter er konstater i gang i 2. etasje der avviket er 3 cm fra side til side i gangen. I rommene for øvrig i 2. etasje er gulvflatene mer moderate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Det er to oppmurte teglsteinspiper fra 1948 med pusset og malte overflater. Begge med to løp.

I tillegg er det en oppmurt elementpipe som er oppført utvendig i forbindelse med byggesak fra 1986 da eksisterende garasje ble bygget om til bolig.
Pipen er mest sannsynlig en lecapipe.

ILDSTED
U. etasje: Åpen oppmurt peis i hall med overflater i malt teglstein.
Vedfang i mur på siden mot trapp.
Oppmurt, pusset og malt hjørne-.peis med innsats i praktikantdel.
Rister for tilførsel av luft i sokkel.

1. etasje
Åpen oppmurt hvitmalt peis i stue.
Åpen oppmurt hvitmalt peis med fyringskammer i benkeskaps-høyde i kjøkken. (Ca. 95 centimeters høyde).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til teglsteinspipenes alder.
Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe.
Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1948 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.
Det mangler ildfaste plater på gulv rundt ildsteder i 1. etasje. og i hjørnepeis i praktikantdel. I hall er gulvet i skiferfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TEGLSTEINSPIPER
Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca 1 til 2 cm i røykløpets innside.
Uregelmessigheter fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert.
Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

LECA-PIPER:
Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.

GENERELT:
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold.
Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning. Ved opptenning bør rommet tilføres ekstra forbrenningsluft ved å åpne et vindu eller en terrassedør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

GULV PÅ GRUNN:
Betonggulv på grunn.
Overflater i belegg, fliser og betong.

Betonggulv med overflater i fliser, parkett og ubehandlet betong.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte gulv er det kun registrert svake indikasjoner på fukt i betonggulvet, fortrinnsvis i nærheten av grunnmuren.

VEGGER:
Grunnmur og innvendig langsgående bærevegg er i betong og mur.
Grunnmur under terreng er belagt med tresonitt med pusset og malte overflater.
(Tresonitt er plater av treullsement). Slike plater var i bruk til isolering av grunnmurer på 1930- 1940- og 1950- tallet. Materialet er ikke organisk, og tørker opp etter kontakt med vann.
Kun svake indikasjoner på fukt er registrert på grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator er det registrert svake indikasjoner på fukt nederst på veggflater nær overgang til betonggulv og i betonggulv på grunn. Slike symptomer er normalt og skyldes kapillært oppsug av fukt fra fundamentene. Da huset ble oppført ble fundamenter og grunnmurer ikke oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon slik tilfelle er i dag. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt.
NB: Overflater i eldre underetasjer/kjellere med gulv på grunn bør ikke være tette. Arealer med gulvbelegg bør erstattes med overflater som slipper fukt gjennom. Et uisolert betonggulv bør være diffusjonsåpen slik at opptørking av betongen foregår uhindret i tørre perioder. Fliser med høyt vannopptak, diffusjonsåpen maling er eksempler på fornuftige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Vann fra takets nedløpsrør bør ledes i god avstand vekk fra grunnmuren Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Overflatevann må derfor ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene i størst mulig grad skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper i tre. Inntrinn er teppelagt. Hvitmalte sidevanger, opptrinn og rekkverk.
Rekkverkshøyde ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpene.
Rekkverkshøyden mot trappeløpet er ca. 90 cm. Kravet til høyde på denne delen av rekkverket er 1 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må håndløper monteres på vegg.
Rekkverk mot trappeløp må ha høyde på 1 m.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører.
Dører med glassruter er stedvis monter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale dører har stedvis liten eller ingen klaring mot karm eller terskel.
Enkelte dører i u. etasje er vindskjeve.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Mange dører holder normalt god standard.
Når dører mangler klaring mellom karm og dørblad skyldes det vanligvis at dørbladet har svellet på grunn av fuktpåvirkning over tid, og derfor ikke passer like godt i karmen som tidligere. Spesielt dør mellom gang og rom i retning bruksrom med opplegg for vaskemaskin har slike symptomer. For å oppnå dører med optimalt gode funksjoner må enkelte dører skiftes. For andre dører kan det være tilstrekkelig med justering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

U. etasje:
Innredning med garderobeskap, samt hyller, stenger og knagger i garderobe/bod.
I rom innenfor gang er det montert skap mot grunnmur med glatte hvite fronter og sort foliert benkeplate.
Sokkel i flislagt betong etablert for plassering av vaskemaskin og tørketrommel i bruksrom med sluk.
Fast montert kontorpult i kontor med adkomst fra gang innenfor hall.
Fast montert skapinnredning på motsatt side. I gangen er det montert skap med glassfronter på vegg mot bad/wc.

2. etasje:
Plassbygde garderobeinnredninger i alle soverom. Plassbygde senger i tre soverom.

Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

BRUKSROM I KJELLER:
Rommet er husets originale vaskerom. Et originalt sluk i støpejern er i rommet. Gulvet er flislagt og det er markant fall mot sluket.
Rommet er ikke et våtrom i dagens forstand da innvendige overflater ikke er fuktsikret i samsvar med dagens krav. Da rommet befinner seg i en eldre kjeller er det mindre aktuelt å etablere et våtrom i henhold til dagens standard. Et moderne våtrom har fuktsikrede gulv- og veggflater. I en eldre kjeller der både fundamenter og grunnmur, gulv på grunn og innvendige mur og betongvegger er eksponert for oppsug av fukt fra grunnen vil etablering av membranløsninger i et nytt våtrom virke negativt inn på grunnleggende konstruksjoner. Vanntette gulv- og veggkonstruksjoner vil virke magasinerende på fuktforekomster som finner veien opp i fundamenter og gulv på grunn, og vil føre til at vann blir "stående" i betong- og mur-konstruksjonene. I dag blir fundamenter og gulv på grunn støpt på ca. 30 cm trykkfast og vannavvisende isolasjon, som forhindre fukt i konstruksjoner under terreng. I et eldre hus er konstruksjoner under terreng eksponert for oppsug av fukt. Opptørking foregår når man sørger for å la være å tildekke konstruksjonene på innsiden.
Årsaken til at rommet ikke er betegnet som et vaskerom med de feil og mangler som rommet har målt opp mot standarden til et moderne våtrom er at det ikke er tilrådelig å etablere et moderne våtrom i en eldre kjeller. Da gir det heller ikke mening å beskrive avvikene.

Denne posten er ikke karakterisert med tilstandsgrad. Kjelleren er vurdert mer tilstandsgrad i andre poster.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan rommet er utformet med tettesjikt og røropplegg. Det opplyses i forrige salgsprospekt at våtrommet er rehabilitert i tiden mellom 2000 og 2005. Fordeler-skap for vannrør i rør i rør system er ikke observert noe sted, og man må gå ut fra at eksisterende vannrør i kobber er beholdt i forbindelse med utføring av rehabiliteringsarbeidet.
Årsaken til at TG 3 er valgt er kravet til at alle våtrom som er etablert eller rehabilitert med vannrør i kobber automatisk karakteriseres med TG 3.

På befaringsdagen er det ikke registrert fuktproblematikk.
Sanitærutstyret har fremdeles normalt gode funksjoner. Våtrommet har relativt høy alder med sannsynlige skjulte slitasjepunkter. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid. Rommet har vært lite i bruk gjennom årene siden 2012 da dagens eier overtok huset. Man må være oppmerksom på at risiko for at avvik og fuktproblemer kan inntreffe ved endret/intensivert bruk av rommet.

OVERFLATER:
VEGG, OG HIMLING:
Grå fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.
Aldersrelatert slitasje er likevel sannsynlig. Det opplyses av eier at rommet har vært lite i bruk i hans botid fra 2012 og fram til i dag. Risiko for at eventuelle avvik kan inntreffe foreligger ved endret/økt bruk.

GULVFLATER:
Sorte gulvfliser i dimensjon 15 cm x 15 cm. Nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist er ca. 25 mm. og i samsvar med dagens krav.
Det foreligger ingen registrerbare feil med gulvet.
Membranløsning er ikke kjent og risiko for at avvik kan inntreffe ved endret/økt bruk av rommet foreligger.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.
NB: Slukets funksjon er å avlede vann fra gulvet. Sluket fungerer også som som vannlås for annet utstyr. Utformingen av sluket medfører at det over tid blir fylt med hår og sand. Dersom sluket ikke renses regelmessig resulterer dette i redusert kapasitet, og i perioder med høy vanntilførsel kan vannspeilet i sluket stige. Høyt vannivå i sluket kan forårsake fuktskade på gulvkonstruksjonen dersom det ikke er tett mellom sluket og gulvmembranen.

SANITÆRUTSTYR:
Dusjhjørne med to buede fronter i herdet glass.. Vanlig enkel dusjgarnityr. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Hvit servant på vegg.

AVVIK:
Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med

Tilstandsrapport

vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert en gang på 2000- tallet var ikke slike krav gjeldende.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Det anbefales å installere elektronisk vannstopper for cisternen.
Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Man unngår da at vannskader inntreffer i konstruksjonene.

Våtrommets alder er ikke kjent, men man må regne med at alderen kan være ca. 20 år.
Sannsynlig levetid for utstyr som er i kontinuerlig bruk er ca. 25 år.
Alderen på utstyret kan være 20 til 25 år og behov for utskifting kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

VENTILASJON:
Avtrekksventil. med tilknyttet elektrisk vifte høyt på vegg.
Avtrekket er ledet med et spiro-rør (ventilasjonsrør i metall) gjennom murveggen i våtrommet - videre gjennom bod og ut gjennom grunnmur.
Dør til rommet har flat terskel, som gir tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.
Ventilasjonssystemet i rommet gir TG 1. Så kan det virke som om selve viften kan ha aldersrelatert slitasje selv om den var i drift på befaringsdagen. Utskifting av viften er påregnelig.

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

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det ikke er konstatert annet enn at skjulte vannrør er i kobber. er utformet i I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt i nye bygninger der vannrør ble montert skjult i bygnings-konstruksjoner. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var gjeldende før 1997 karakteriseres med TG 3.
Aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer, røropplegg og utstyr er ellers sannsynlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid.
Rommet har vært lite i bruk gjennom årene siden 2012. Ved endret/økt bruk foreligger det risiko for at alderen kan medføre fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fysiske mulig da røropplegg og utstyr er montert mot vegger i mur.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

VÅTROM VED HOVED - SOVEROM:
Våtrommet er etablert i 2022 og dagens forskrifter skal i prinsippet ligge til grunn for utførelsen.
Tiltaket er utført av foretaket Deko Invent AS. Det opplyses av eier at FDV dokumentasjon er mottatt for anvendte produkter og sammensetningen av disse. Dokumentasjonen er ikke mottatt elektronisk og undertegnede har ikke blitt forevis den.
Forskriftskravene gjelder uansett om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, og utførende skal stå inne for at produkter som benyttes innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre skal den utførende stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggfliser med store dimensjoner. Malte plater med downlights i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lys grå fliser med store dimensjoner. Nedstøpt varmekabel.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk-renne er montert mot vegg i dusj-sone.
Det opplyses av ansvarlig utførende at det er lagt toppmembran under flislagt overflate. Det opplyses at membransystemet Mapei er anvendt.

Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med fast felt og dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri. Garnityr med integrert regnfalls-dusj, montert i himling. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Cisterne er lekkasjesikret med åpning i flis under klosettskål. Skapinnredning med fire glatte skuffe-fronter i trestruktur og heldekkende dobbel servantplate i hvit corian. To integrerte blandebatterier. Veggskap med seks speilfronter over servantinnredning. Blandebatterier og garnityr er med overflater i messing.

Ifølge opplysninger oppgitt av av utførende i Bygg og Design AS er all lekkasjesikring av innebyggede komponenter ført sammen med lekkasjesikring for innebygget cisterne for klosett.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert mekanisk avtrekk i våtrommet.
Aggregat for systemet er installert på loftet.
Avtrekks-funksjon i begge våtrom er installert ved led-stripe over dusj.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er kun få år gammelt. Ingen symptomer på fukt er registrert.
To våtrom er montert mot hverandre og vannrør og utstyr er i hovedsak montert mot tilstøtende våtrom.
Hulltaking er derfor ikke utført.

2. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

VÅTROM MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrommet er etablert i 2022 og dagens forskrifter skal i prinsippet ligge til grunn for utførelsen.
Tiltaket er utført av foretaket Deko Invent AS. Det opplyses av eier at FDV dokumentasjon er mottatt for anvendte produkter og sammensetningen av disse. Dokumentasjonen er ikke mottatt elektronisk og undertegnede har ikke blitt forevis den.
Forskriftskravene gjelder uansett om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, og utførende skal stå inne for at produkter som benyttes innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre skal den utførende stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggfliser med store dimensjoner. Malte plater med downlights i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lys grå fliser med store dimensjoner. Nedstøpt varmekabel.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne er montert mot vegg i dusj-sone. Ukjent membranløsning.
Tilsvarende membranløsning som i bad/wc 1.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med fast felt og dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri. Garnityr med integrert regnfalls-dusj, montert i himling. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Cisterne er lekkasjesikret med åpning i flis under klosettskål. Skapinnredning med fire glatte skuffe-fronter i trestruktur og heldekkende dobbel servantplate i hvit corian. To integrerte blandebatterier. Veggskap med seks speilfronter over servantinnredning. Blandebatterier og garnityr er med overflater i messing.
Det opplyses av utførende at lekkasjesikring for innebyggede komponenter er ført sammen med lekkasjesikring for klosettcisterne.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert mekanisk avtrekk i våtrommet.
Aggregat for systemet er installert på loftet.
Avtrekks-funksjon i begge våtrom er installert ved led-stripe over dusj.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er kun få år gammelt. Ingen symptomer på fukt er registrert. To våtrom er montert mot hverandre og vannrør og utstyr er i hovedsak montert mot tilstøtende våtrom.
Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i grå høyglans. Sorte folierte benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn og kjøleskap er integrert i innredningen. Felt med malte plater og downlights i overgang vegg/himling over innredningen.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at avtrekket i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet bør rommet ha kontinuerlig avtrekk, og avtrekket bør kunne forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Poggenpohl kjøkkeninnredning fra 2005 med glatte lyse fronter i benkeskap og kjøkken-øy. Benkeplater i corian med nedfelt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplate og sider i massiv eik på kjøkken- øy. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er tilpasset for plassering av side by side skap (kjøl/frys) i høy-skap ved hjørne mot trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen har generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen fremstår med normalt gode funksjoner til tross for slitasje. Ved ønske om en feilfri innredning med optimalt gode funksjoner må eventuelt enkelte utbedringer foretas eller ny innredning monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i begge våtrom i 2. etasje er installert med vannrør i rør i rør system. Fordeler-skap for røropplegget skal være installert i kott mellom våtrom og soverom. På befaring ble skapet ikke observert. Lokaliseringen er oppgitt pr tlf av utførende håndverker i foretaket Bygg og Design AS. Mest sannsynlig er skapet helt eller delvis tildekket av lagring eller lignende.
Dokumentasjon for installasjonen er ikke mottatt.
Innebyggede komponenter i et våtrom skal være lekkasjesikret. Det opplyses av ansvarlig håndverker at all lekkasjesikring av innebyggede komponenter som integrerte blandebatterier og integrert dusjgarnityr skal være lekkasjesikret til samme sted som cisterne for innebygget klosett er lekkasjesikret. Lekkasjesikring for cisternen er lokalisert i flislagt vegg under klosettskålen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at lekkasjesikring i.h.t. forskrift skal være synlig for de ulike innebyggede komponentene.
Det er også et avvik at det ikke foreligger dokumentasjon for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke stort man kan foreta seg med avviket foruten å sørge for at dokumentasjonen blir ettersendt.
Til tross for avviket er våtrommet godt utformet, og det er lagt stor vekt på estetiske detaljer. Hensynet til god estetikk er gjerne årsaken til at lekkasjesikringer ikke er godt synlige. Forskriftskravet er imidlertid klar på at synligheten er viktig. Meningen er da at dersom det inntreffer en lekkasje skal det være enkelt å konstatere hvor årsaken er.

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vanninntaket befinner seg i bruksrommet i underetasje/kjeller der det er opplegg for vaskemaskin og bereder.
Det er installert en trykktank med pumpe for å øke vanntrykket internt i huset.
Vanntilførsel til øvrige rom med vanninstallasjoner er installert med vannrør i kobber.
Vannrør i kobber er montert åpent i rommet. Det er ikke observert fordeler-skap for vannrør noe sted i underetasjen, og der vannrør er installert skjult bak overflatene er de etter all sannsynlighet installert med kobberrør. Så kan vannrør stedvis likevel være i plast med varerør, men ikke i et rør i rør system med fordeler-skap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav i nye bygninger. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som nødvendige komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Husets vannrør i kobber fungerer normalt godt, men mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt.
Ved framtidig rehabilitering av rom med vanninstallasjoner er det nødvendig å erstatte eksisterende vannrør med rør i rør system.
Vedlikehold av sanitærinstallasjoner er generelt vanskelig, og er begrenset til overvåkende tilsyn av synlige komponenter og funksjonskontroll av utstyr med bevegelige deler som f. eks. stengeventiler.

Generelt:
Typiske årsaker til vannlekkasje fra kobberrør er korrosjon.
Kobberrørenes korrosjonshastighet varierer avhengig av vannkvalitet, vanntemperatur og monteringens utførelse. Kaldtvannsrør av kobber har lavere korrosjonshastighet og dermed lengre levetid enn rør til varmtvann. Rør i store dimensjoner har som regel lavere korrosjonshastighet enn rør i små dimensjoner. Det finnes eksempler på korrosjonsskader etter mindre enn ett års drift, og det finnes rør som antakelig vil stå i mer enn 100 år om driftsforholdene er gode og miljøet er tørt og stabilt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

STØPEJERNSINSTALLASJONER:
Ved besiktigelse i kjeller er det konstatert at avløpsstammer (soilrør) er i støpejern.
Støpejersrør ble levert ubehandlet da denne bygningen ble oppført. I dag blir støpejernrør belagt med epoksy på innside. Epoksybelegget begrenser korrosjon, og hindrer at partikler og fett fester seg på innsiden av rør og rørdeler. Erfaring viser at lekkasjer fra avløpsrør av støpejern øker ved en alder på 60–70 år. Levetiden avhenger i stor grad av belastningen. Horisontalt monterte rør nedstøpt i kjellergulv fra inntak for utvendig avløpsledning til oppstikk for soilrør har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn vertikalt monterte avløpsstammer (soilrør). Det er vanskelig å angi en øvre grense for levetiden til avløpsinstallasjoner av støpejern, men sannsynlig levetid for rør som ikke er korrosjonsbehandlet er ca. 60 til 70 år. Det finnes også eksempler på at støpejernrør kan fungere i over 100 år. Symptomer på fremskreden korrosjon er utvendige rustmerker, malingsblærer, og merker med rustvann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Korrosjon og rustdannelser i støpejern-installasjoner utvikles fra innsiden, og tykkelsen på godset i rør og sluk reduseres ved alder. Avleiringer fester seg til rørveggenes innside ved alder da korrosjon fører til at overflatene innvendig blir mindre glatte. Slike forhold påvirker funksjonen og den sannsynlige levetiden. Lekkasjer fra avløpsrør av støpejern forekommer ofte etter 6 til 7 tiår, men det er vanskelig å angi en øvre grense for levetiden. Det finnes eksempler på at støpejern-installasjoner også fungerer i 100 år eller mer, men funksjon reduseres ved høy alder. Levetiden kan forlenges med strømpeteknikk dersom tilstanden er tilstrekkelig god. Betingelsene for at slik oppgradering er mulig må konstateres ved bruk av kamera. Støpejernrør som er montert horisontalt og nedstøpt i kjellergulv er mer utsatt for korrosjon enn rør som er montert vertikalt da vann i større grad blir liggende i horisontalt monterte rør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner i støpejern har høy alder og utskifting er påregnelig på noe sikt.

TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsinstallasjoner i PVC materiale er installert i bad/wc i kjeller og i begge bad i 2. etasje.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert mekanisk ventilasjon i 2. etasje.
Aggregat for systemet er installert på loftet.
Avtrekks-funksjon i begge våtrom er installert ved led-stripe over dusj.
Dokumentasjon for ventilasjonsanlegget er ikke mottatt.
Beskrivelsen er oppgitt pr tlf. av ansvarlig håndverker i foretaket Bygg og Design AS.

For øvrig i huset er det naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
I bruksrom i kjeller er det naturlig ventilasjon via ventilasjonsløp i skorstein. En ventilasjonsrist er montert på skorsteinen
I våtrom i kjeller er det en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket. Avtrekket er ført med ventilasjonsrør gjennom bod og ut gjennom grunnmur.
I kjøkken i underetasje er ventilasjonen basert på ventilator med kullfilter. I 1 etasje er ventilator i kjøkken tilrettelagt med avtrekk direkte gjennom yttervegg. Luftskifte i boliger med enkel ventilasjon må ivaretas også med vanlig lufting via åpne vinduer og terrassedører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder på ventilasjonskanaler i underetasjen. Her bør det også tilrettelegges med flere ventiler i grunnmuren. Bruk av ventilator med kullfilter karakteriseres også med TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at ventilasjonen i en bolig eller bygning skal kunne karakteriseres med TG 1 må det enten være installert mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Slike tiltak innebærer at det etableres separate ventilasjonskanaler for våtrom og kjøkken. ET aggregat som trekker avtrekksluften ut og sørger for tilførsel av luft til oppholdsrom installeres. Det er allerede installert mekanisk ventilasjon i begge våtrom i 2. etasje. Utvidelse krever installering av avtrekkskanaler også i u. etasje og 1. etasje.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.
Gulvvarme i hall og våtrom i u. etasje.
Gulvvarme i begge våtrom i 2. etasje.
Panelovner er stedvis satt opp i alle etasjer.

U. etasje:
Åpen oppmurt peis i hall med overflater i malt teglstein.
Varmepumpe på vegg i hall.

1. etasje
Varmepumpe i kjøkken.
To åpne oppmurte peiser, henholdsvis i stue og kjøkken.

2. etasje:
Gulvvarme i begge våtrom.
Panelovner for øvrig.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

GENERELT OM ELEKTRISK OPPVARMING:
Gulvvarme i form av f. eks varmefolie under parkett gir mindre temperaturforskjeller i boligen enn bruk av kun panelovner. Varmefolie under parkett bør ha en maksimal varmeavgivelse på 40 watt pr kvm for å hindre at parketten blir skadet. Maksimal varmeeffekt for panelovner er 300 til 2000 watt. Moderne panelovner har elektronisk termostat, enten en enkel innebygget enhet, eller en avansert sentral regulering med separat romtermostat og reguleringssignaler fra strømnettet. Programmerbare termostater gjør det mulig med dag- og nattsenking av romtemperaturen.
Ideelt sett skal oppvarmingssystemet i en bolig opprettholde ønsket romtemperatur i alle rom og kompensere for eventuelle kalde bygnings-flater og kalde luftstrømmer, som i stor grad er påvirket av bygningskonstruksjonens varmeisolasjon og tetthet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra ca. 2012 med volum på ca. 300 liter i bruksrom med opplegg for vaskemaskin.
Trykktank er installert for å forsterke vanntrykket til alle vanninstallasjoner i huset.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

En sikringstavle er installert i bod/garderobe ved hovedinngang i u. etasje.
En sikringstavle er også installert i trapperom i 1. etasje.
En sikringstavle er installert i 2. etasje.
En sikringstavle for garasje og hybel er installert i garasje.

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.
   2003 Det opplyses i tidligere salgsprospekt at hustes elektriske anlegg er fra 2005. Det står at alt elektrisk er skiftet i 2005. Videre opplyses det an el-sjekk ble foretatt i 2009 uten at avvik ble konstatert.
   I forbindelse med rehabilitering av begge våtrom i 2. etasje som ble utført for et par år siden er det nødvendigvis utført elektriske installasjonsarbeider.
   Installasjon av elbil-lader, diverse, løpende mindre el-arbeider/utbedringer som bytte av termostater, dimmere, etc. er utført i de senere år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   En samsvarserklæring er et dokument der installatøren bekrefter at anlegget er i samsvar med forskrifter for elektriske lavspenningsanlegg.
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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

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?
    Ukjent
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?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset er oppført på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det fremgår av tidligere salgsprospekt at huset er vesentlig oppgradert i perioden mellom 2000 og 2010. Ved utvendig besiktigelse er det konstatert at det er lagt grunnmurplater mot muren. Inntrykket er at drenering er etablert rundt husets grunnmur, og antagelig på denne tiden. Det foreligger ikke dokumentasjon med beskrivelse av hvordan tiltaket er utført og tidspunktet er heller ikke kjent. Ved innvendig besiktigelse i underetasje/kjeller der grunnmuren er åpen og tilgjengelig for bruk av måleinstrumenter er det kun registrert meget svake indikasjoner på fukt. Muren under terreng er åpen og tilgjengelig for besiktigelse i hele kjellerarealet bortsett fra mur under terreng i hall. Grunnmuren for øvrig er over utvendig terreng, og derfor ikke eksponert for direkte vannpåkjenning fra terrenget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at grunnmurplatene ikke er sikret med topp-list slik at det er noe avstand mellom platene og grunnmuren. Det også et avvik at nedløpsrør fra taket er ledet direkte til terreng ved grunnmur. Til tross for at terrenget er relativt godt tilrettelagt for å holde overvann unna husets grunnmur er det manglende fall ut fra muren.

Det er konstatert at det ikke synes å være foretatt fuktsikringstiltak for betongtrappen mellom huset og garasjen.
Hvordan husets drenering er tilrettelagt mot trappen er ikke kjent. Det er ikke observert grunnmurplater mellom grunnmuren og trappen. I garasjen der grunnmuren er åpen er det konstatert saltutslag og fuktindikasjoner. Inntrykket er at dreneringen mot grunnmuren på dette stedet er mangelfull.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

NB: Forholdet med risiko for fukt i grunnmuren mot trappen og mot terrenget bak vestveggen i hall må sjekkes nærmere. Her må et felt av veggene åpnes og sjekkes grundig. Mulige og sannsynlige fuktforekomster her kan medføre behov for større endringsarbeider i tillegg til etablering av ny drenering. Se for øvrig opplysninger oppgitt under posten for "Utvendige trapper" og under posten for "Grunnmur og fundamenter".

Topp-list bør ellers monteres der platene ikke har feste til muren i overkant. Hensikten med topplisten/kantlisten er å sørge for tett avslutning, som sikrer at regn/smeltevann, jord og fyllmasser ikke trenger ned mellom plater og grunnmur.

Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann på terrengoverflaten og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er viktige tiltak.

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør ideelt sett være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der terrenget er fallende langs muren bør et så jevnt fall som mulig etableres langs muren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Huset er oppført med fundamenter og grunnmur i betong på fjellgrunn. Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulv
Betonggulvet er ikke isolert og vann som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset vil uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i fundamenter for grunnmuren. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er isolerte.
Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørr. Den relativt gode situasjonen i dette huset skyldes mest sannsynlig at huset har relativt gunstig plassering i terrenget. Terrenget er i stor grad dels fallende langs huset og dels ut fra huset. Årsaken kan også dels være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset, som bidrar til god infiltrasjon av overvann i grunnen.

Det er ikke påvist setningsrelaterte sprekkdannelser eller andre negative forhold på grunnmurens innside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved utvendig besiktigelse av garasje og betongtrappen mellom huset og garasjen er det observert at trappekonstruksjonen ikke ser ut til å være fuktsikret verken mot husveggen (Grunnmur i betong mot underetasje) eller mot garasjens betongmur.
Ved besiktigelse av garasjens innside er det konstatert saltutslag og klare fuktindikasjoner i betongmuren mot den utvendige trappen. Ved kapillært oppsug av fukt fra grunnen er fuktutslagene størst nær innvendig betonggulv. I dette tilfelle er fuktutslagene tydeligst høyere opp på garasjemuren. Inntrykket er derfor at forholdet i hovedsak skyldes manglende fuktsikring av betongtrappen. Så kan kapillært oppsug av fukt også foreligge.

Husets grunnmur mot den utvendige trappen er på dette punktet foret inn i underetasjens hall og antagelig isolert. Det er ikke observert symptomer på fukt på innsiden i hallen, men risikoen for at betongmuren er fuktbelastet slik som garasjemuren er stor. Hoveddelen av husets grunnmur er åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Mot trappen og mot gavlveggen i vest er muren foret inni hallen med treverk.
Ved besiktigelse av betongtrappen er det registrert at det ikke finnes en synlig grunnmurplate mellom garasjeveggen og trappen, og heller ikke mellom husets grunnmur og trappen. Inntrykket er at trappen kan være støpt direkte mot betongmuren på begge sider uten at fuktsikringstiltak er utført mellom konstruksjonene. Det er ikke mulig å kjenne til hvordan terrenget under trappen er tilrettelagt. Det kan konstateres at manglende fuktsikring av trappekonstruksjonen har medført fuktvandring til betongveggen i garasjen. Det samme har etter all sannsynlighet foregått mot grunnmuren i huset. På hushjørne der terrengtrappen i betong avsluttes er det et nedløpsrør som er ført direkte ned i grunnen ved hushjørne. Inntrykket er at takvannet er ført direkte ned i huets drenering på denne siden. Takvannet utgjør også en risiko for fuktvandring til husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Som nevnt i beskrivelsen over er grunnmuren i god stand der den er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Mot den utvendige trappen og mot gavlvegg i hallen er muren foret inn i rommet. Den største risikoen for fuktproblemer finnes her. Hulltaking i veggen som er foret inn i rommet vil kunne gi en viss orientering, Eier ønsker ikke at det tas hull, og hulltaking er nok heller ikke tilstrekkelig for å danne seg et inntrykk av situasjonen. Det anbefales heller å åpne et større felt for en grundig og oversiktlig besiktigelse av grunnmurens innside både mot den utvendige terrengtrappen og mot gavlveggen der grunnmuren fullt og helt er under terreng.
Et viktig tiltak er uansett å føre vann fra nedløpsrøret på hushjørne ved oversiden av trappen i god avstand vekk fra huset slik at vannet innfiltreres i grunnen godt unna huset. Det er viktig å være klar over at framtidige tiltak med dette forholdet kan medføre behov for større og kostbare endringstiltak. Tiltakene kan medføre behov for å fjerne betongtrappen slik at gode fuktsikringstiltak kan bli gjort mulig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er oppført som tomannsbolig i 1948, og ombygget til enebolig i 1970/71. I tillegg til endring av intern planløsning ble Inngangspartiet endret og ny garasje oppført mot gavlvegg.
Huset ble innredet til generasjonsbolig i 1986. Eksisterende garasje fra 1970/71 ble innredet til boligformål med stue/kjøkken og soverom. Baderom ble innredet innenfor hall. Nye karnapper ble etablert på begge sider i takkonstruksjonen. Med nye karnapper ble arealet i toppetasjen større, og etasjen ble innredet med fire soverom og to våtrom slik planløsningen fremdeles er.
Dobbel frittstående garasje med innredet leilighet i takkonstruksjonen ble oppført i 1994.
Eneboligen har ifølge elektronisk grunnbok status som «Enebolig med sokkelleilighet» Garasjebygget har ifølge elektronisk grunnbok status som «garasje med hybel».

Mellom adkomst til eiendommen og huset er det anlagt en stor gårdsplass med belegningsstein. Terrenget er fallende fra huset og ned mot tomtegrensen med port og gjerde. Belegningsstein er også anlagt ved husets gavlvegg mot nordøst der huset er tilbygget i underetasjen. Mellom huset og garasjen er det anlagt terrengtrapp i betong. Trappen har adkomst til hybelleilighet over dobbel garasje og til hagen. Terrasse i Kebony på ca. 100 kvm er anlagt langs husets fasade mot sydøst og langs gavlvegg mot sydvest. Tomten er beliggende høyt i terrenget og i sydøst er terrenget sterkt skrånende ned mot Bjerkelundsveien.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Det er imidlertid lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens yttervegger.
Gårdsplassen med belegningsstein er i relativt god stand. Enkelte steder er overflatene ujevne med behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller langs ytterveggen til lavereliggende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det opplyses i eiers egenerklæring at ny vannledning fra huset til kommunal tilknytning er lagt i 2024.
Foretaket Vann og Avløpsteknikk AS har utført tiltaket.
Alder, materialvalg og tilstand på avløpsledninger fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det mangler håndløpere mot veggflater i innvendige trappeløp.
Terrengtrapp mellom garasje og huset er ikke sikret med rekkverk eller håndløpere.
terrengtrapper på østsiden langs gavlvegg med tilbygg er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Ifølge oversiktskart fra Statens strålevern er bygningen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radonmåling er relevant til og med for andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra gulv på grunn og oppover. Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav først i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10). Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i denne bygningen.
Radonforekomster skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.

Bygninger på eiendommen

Garasje med hybel



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Ifølge opplysninger oppgitt i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.

Standard
Bygget fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygget er oppført med grunnmur i pusset og malt betong. Betong-dekke på terreng.
Etasjeskille mot hybelleilighet i isolert tre-bjelkelag med gipsplatekledning på underside.
To leddporter med automatisk åpner. Høyde i garasje er 2,15 m.
NB: Det er registrert saltutslag på betongvegg mot utvendig terrengtrapp.
Dette forholdet er nærmere beskrevet under posten for terrengtrapp.
Hybelleilighet er etablert over garasjen og er delvis i takkonstruksjonen. Taket er en saltakskonstruksjon, tekket med glasert takstein. Det er etablert karnapp i konstruksjonen der det er montert inngangsdør til hybelleiligheten. Karnapp med vindu er også etablert på motsatt side av taket. Sorte renner og nedløp i metall. Saltaket er etter all sannsynlighet isolert med luftespalte over isolasjonen. Yttervegger med isolert bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendig kledning i stående malt tre panel.
Vinduer i malt tre med tolags isolerglass. Gulvflater i malte gulvbord. Platekledning med malt glassfiberstrie på veggflater. Ubehandlet panel på skrå takflater. Største takhøyde, ca. 2,8 m. Høyde på knevegger, ca. 95 cm. Kjøkkeninnredning med fronter i grå høyglans. Overskap er foret til himling. Folierte benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp og stekeovn er integrert.
Våtrom: Belegg på gulvflate med oppbrett langs vegg. Stående malt panel på veggflater. Utstyr: Dusjkabinett, gulv-montert klosett og servant. Sluk er antagelig montert under dusjkabinett. Eventuelt går avløpsvannet direkte til avløpsrør. Bereder er montert i kott utenfor våtrommet, og er ikke lekkasjesikret. Vannrør er montert åpent med malte kobberrør. Soilrør og andre avløpsrør i sort plast. Elektrisk oppvarming. Stråleovn over dør i baderommet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

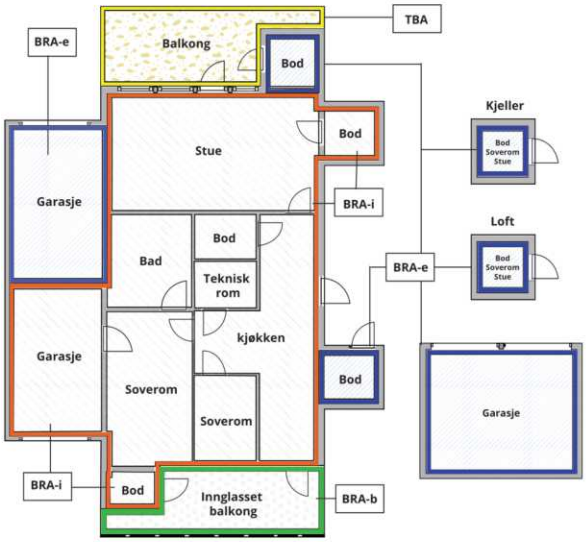
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etasje	142			142	
1. etasje	104			104	100
2. etasje	74			74	
SUM	**320**				**100**
SUM BRA	**320**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. etasje	Hall m/trapp, gang, kontor, stue/kjøkken, gang 2, bad/wc, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
1. etasje	Trapperom, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue, tv-stue		
2. etasje	Gang med trapp, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc 1, bad/wc 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i U. etasje, fra ca. 2,15 m til ca. 2,35 m.
Takhøyde i 1. og 2. etasje, ca. 2,35 m.
Lagring er etablert bak knevegger i 2. etasje.
Lukeadkomst til loft i 2.etasje.
Aggregat for mekanisk ventilasjon i 2. etasje er installert på loft.
Ladeboks med to ladepunkter er montert i garasje.
Terrasse i Kebony på ca. 100 kvm. er etablert langs husets yttervegger mot sydøst og sydvest i 2013/2014.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er hovedsakelig i samsvar med dagens planløsning.
Det foreligger tillatelser til endringsarbeider som er gjennomført i 1970, 1986 og 1994.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: To våtrom i 2. etasje er rehabilitert i 2002.
Utskifting av vinduer er utført i 2021. Diverse elektriske arbeider er utført i de senere år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Boligen er godkjent slik den fremstår.

Garasje med hybel

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Bakkeplan		34		34			34

Hybel over garasje		32		32		5	37
SUM		**66**				**5**	**71**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Dobbel garasje	
Hybel over garasje		Entré, stue/soverom, kjøkken, bad/wc	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Høyeste takhøyde, ca 2.8 m.
Høyde på knevegger, ca. 95 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjent tegning

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Boligen er i samsvar med tillatelsen. fra 1994.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	296	22
Garasje med hybel	32	34

Kommentar

Enebolig

Arealet er oppmålt på stedet.
Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene.
P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra meglerbransjen.
P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger).
Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom.

Garasje med hybel

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Rune Marsdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	50		0	1027 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hosleveien 8

Hjemmelshaver

Marsdal Rune, Marsdal Trine Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jar i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på grunnen.

Adkomstvei

Adkomst fra stikkvei til Hosleveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	24.04.2026	
4	24.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/EU4308

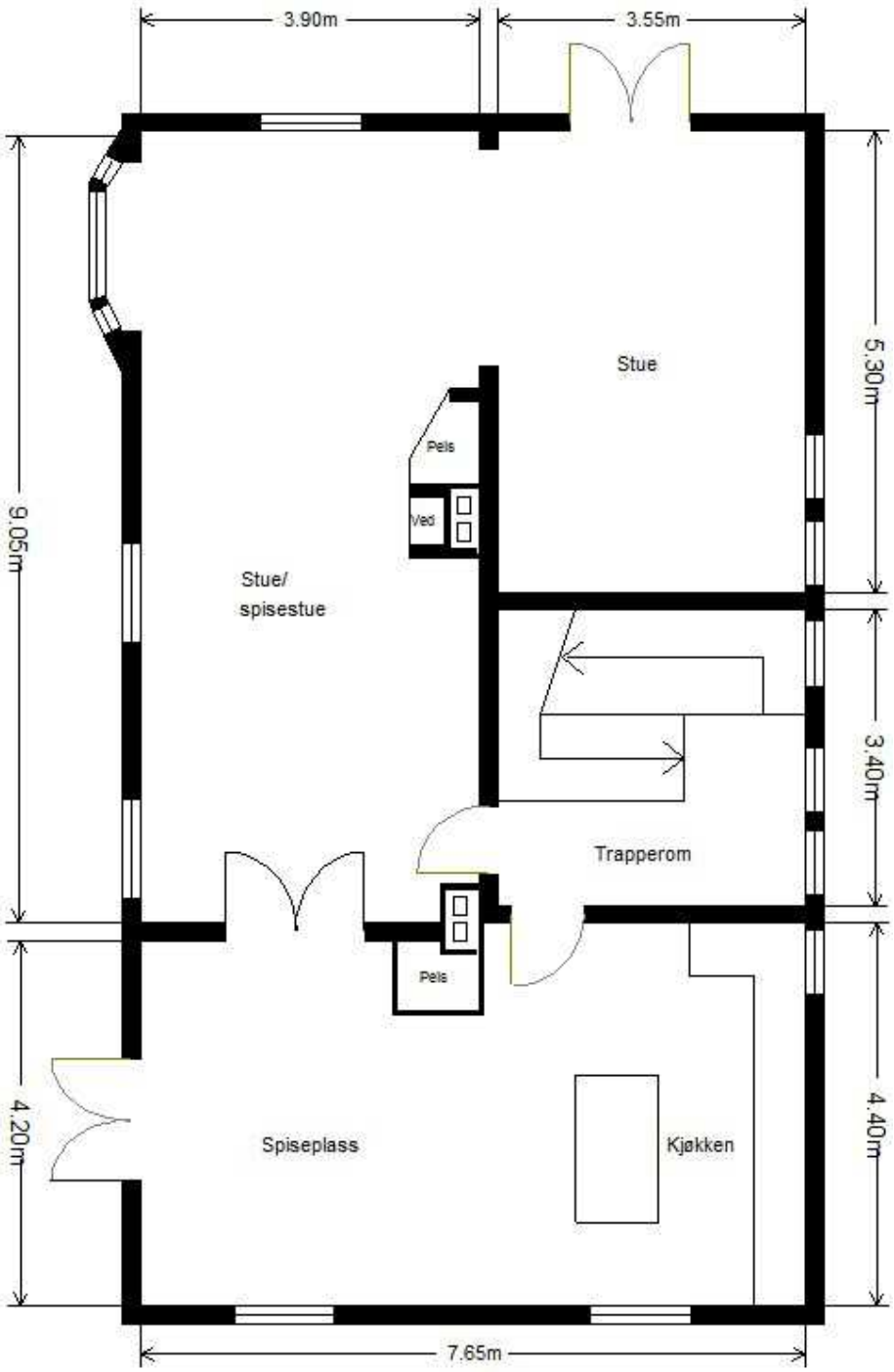
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

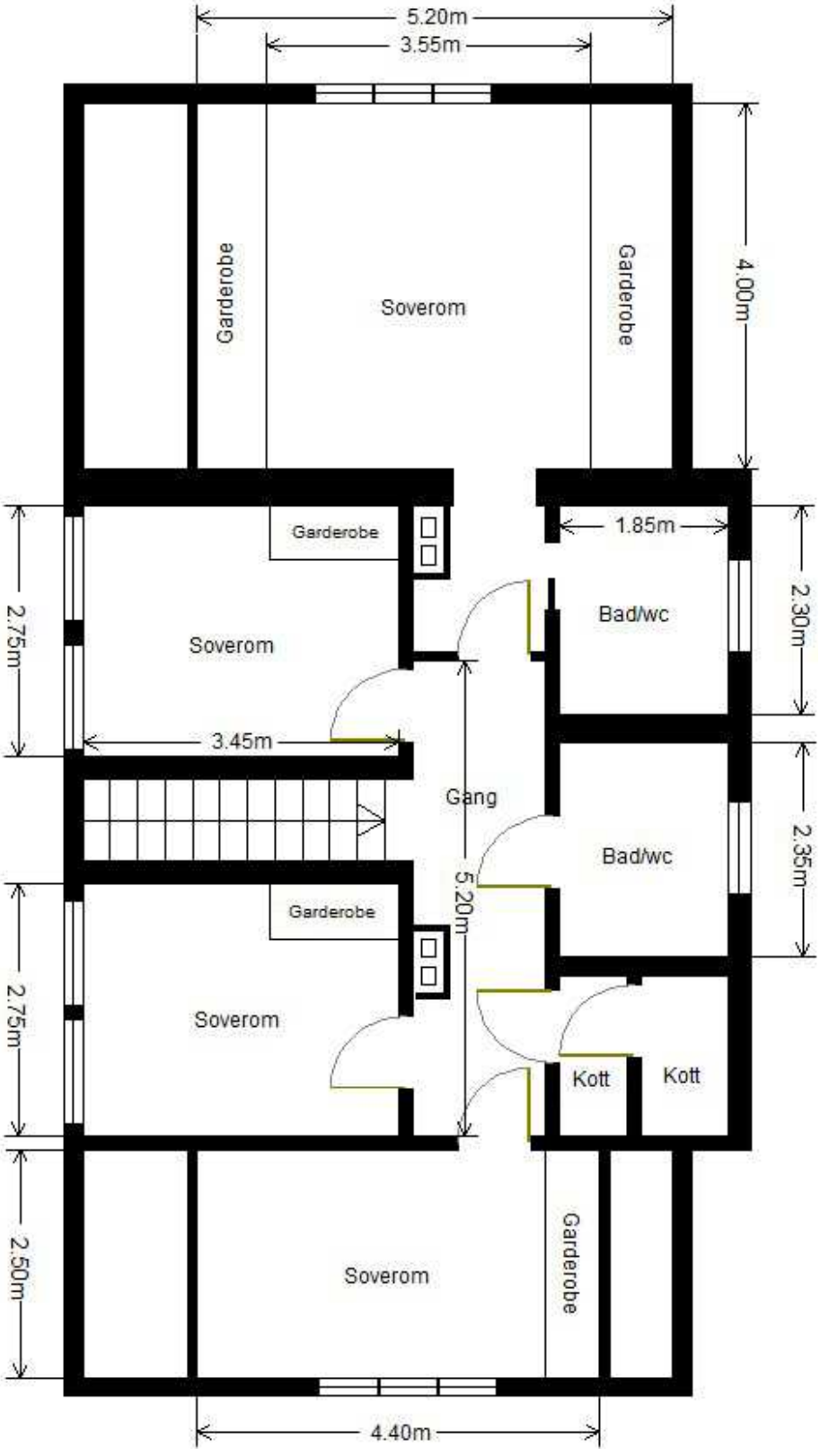
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



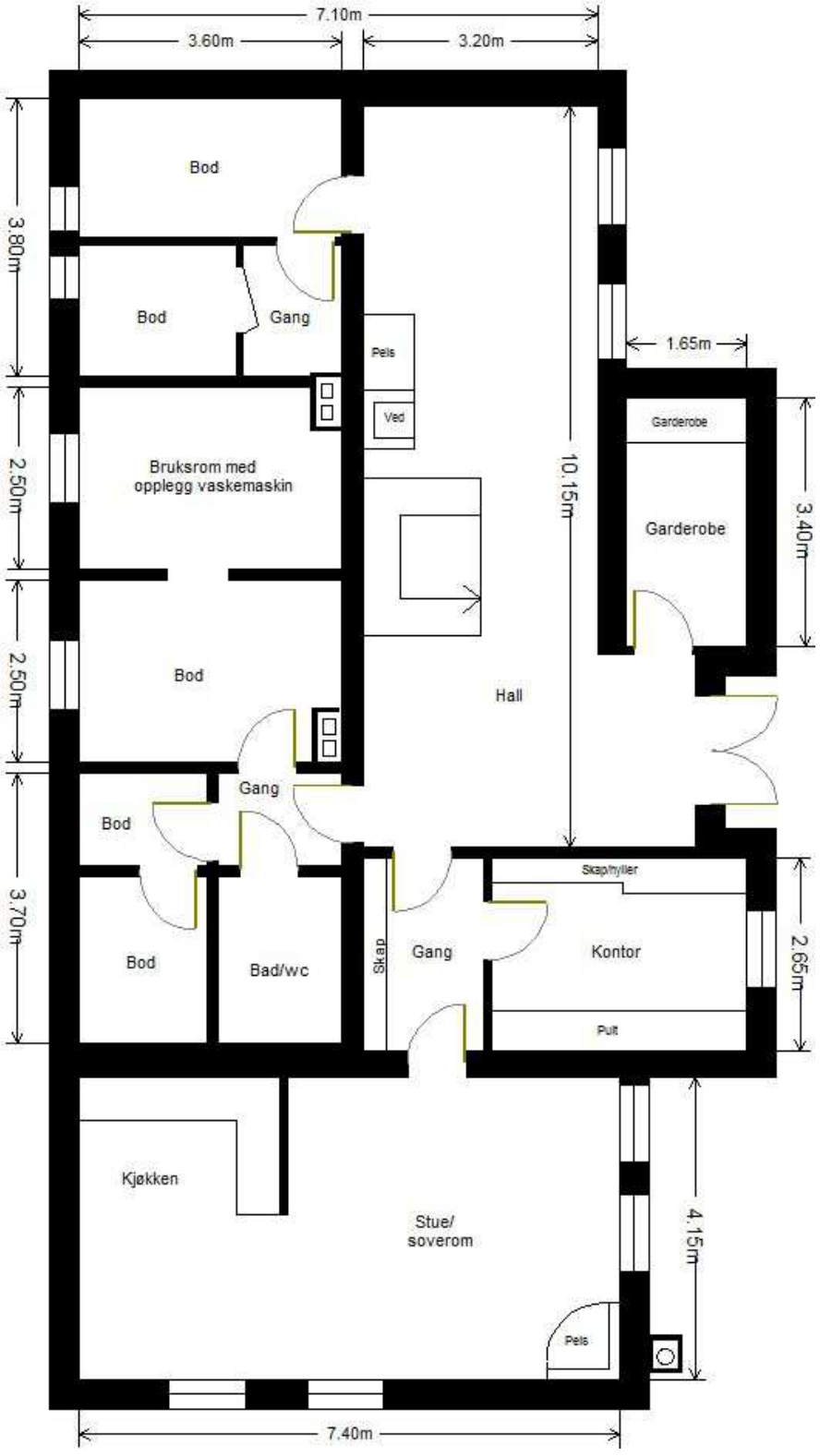
Hosleveien 8 Enebolig 1. etasje BRA i 104 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



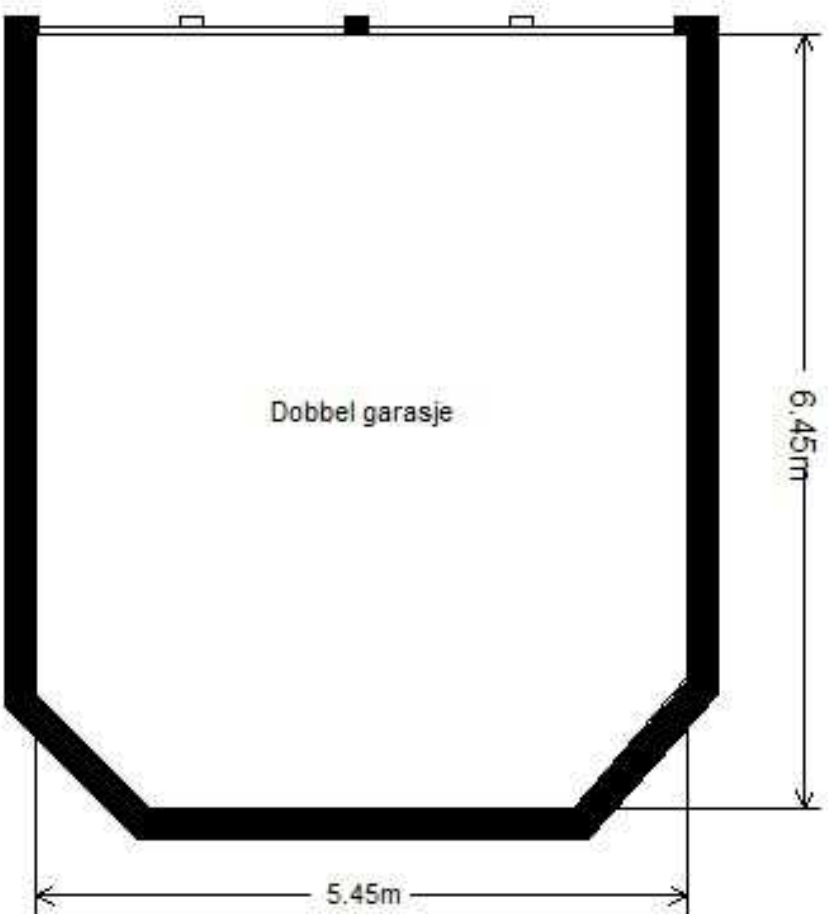
Hosleveien 8 Enebolig 2. etasje BRA i 72 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



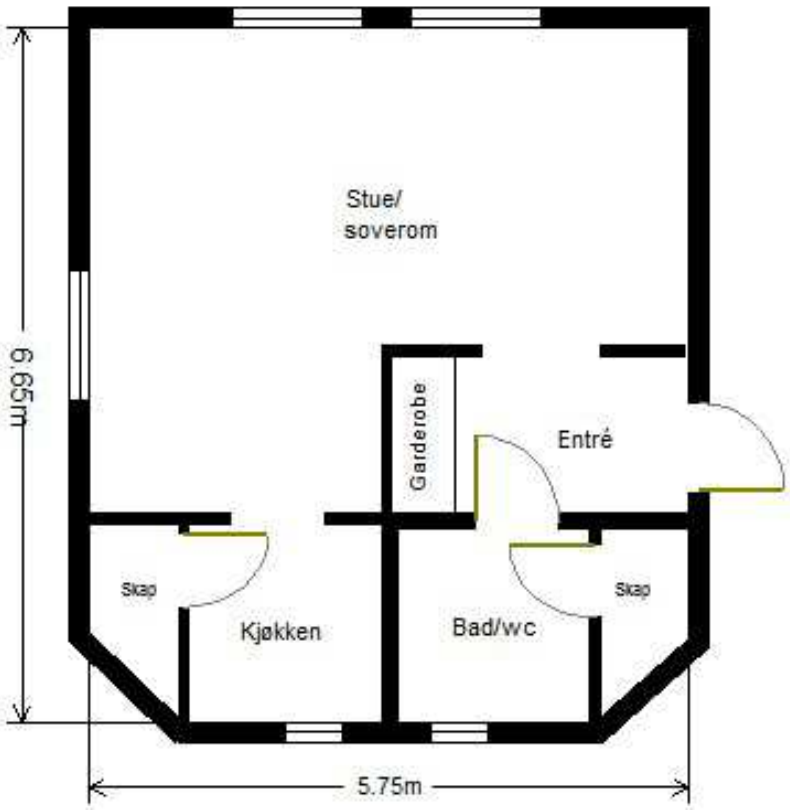
Hosleveien 8	Enebolig	U. etasje	BRA i 142 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Hosleveien 8 Dobbel garasje Bakkeplan BRA e 34 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Hosleveien 8 Hybelleilighet over garasje BRA e 32 kvm. Gulvareal 37 kvm.

Energiattest



Adresse **Hosleveien 8, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282635**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17187163**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **387,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **330,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **82 932 kWh**

Hosleveien 8, 1358 JAR

Detaljering

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

Hosleveien 8, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hosleveien 8

Nabolaget Gimleveien - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	17 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Almelien Linje 140E	1 min 0.1 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	6 min 2.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.7 km

BARNEHAGER

Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	6 min 0.5 km
Lille My familiebarnehage Bjerkelu...	6 min

DAGLIGVARE

Joker Jar	7 min
Meny Jarhuset	12 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Vitusapotek Jar	12 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Grav skole	3 min
Hagabråten ballplass	12 min
Galla Trening	12 min
SATS Bekkestua Stasjon	4 min

«Hyggelige naboer, stille, veletablert, nærhet til Oslo og marka»

— Sitat fra en lokalkjent

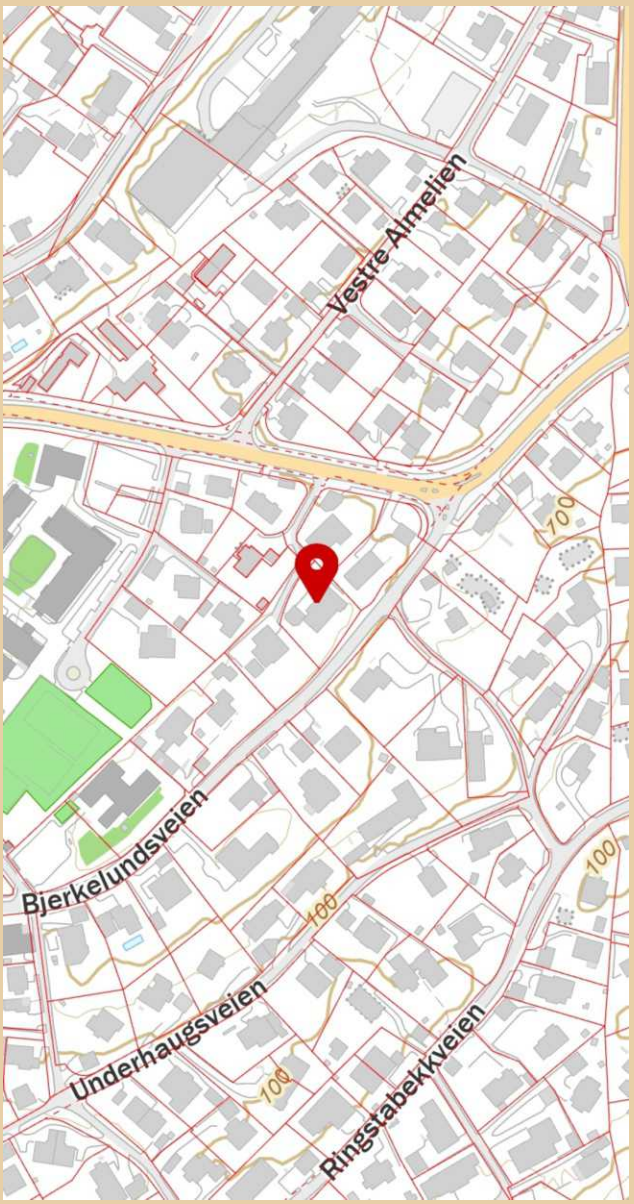
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel



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

Utskriftsdato: 12.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hosleveien 8, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 000,74 kr
Feiing	650,04 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	11 123,70 kr
Sum	**35 543,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	311 m2	39.80	1/1	0 %	12 378,27 kr	2 063,05 kr
Avløp etter areal	15%	311 m2	45.26	1/1	0 %	14 077,10 kr	2 346,18 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	73,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**37 960,75 kr**	**6 326,83 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hosleveien 8, 1358 JAR								

Avtale 90041962 (Avgiftsadresse: Hosleveien 8)

Situasjon

Røykvarslere	7 sammenkoblet, 6 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Soverom u.etg	A1	02.09.2021	02.04.2024	Utført	Utført
1. etasje kjøkken	B1	02.09.2021	02.04.2024	Utført	Utført
1. etasje stue	C	02.09.2021	02.04.2024	Utført	Utført
U etasje gang	C	02.09.2021	02.04.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	Murt peis 1. etasje stue	08.09.2021
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Skorstein C kledd med gips på en side, og en side på soverom i 2.etg	08.09.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hosleveien 8, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 12.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hosleveien 8, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/50
Adresse: Hosleveien 8
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000

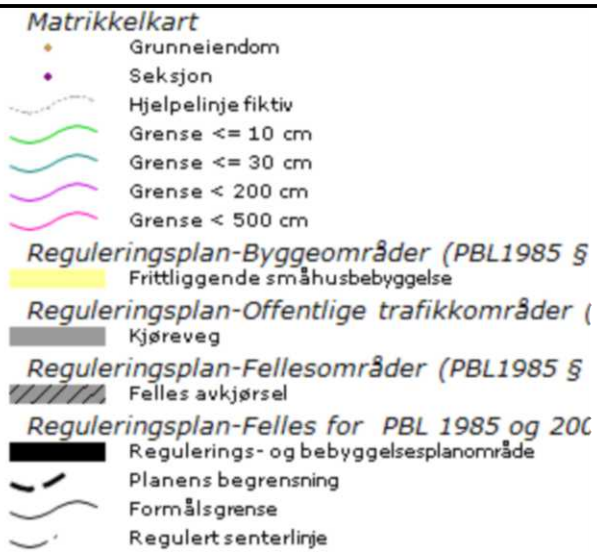
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



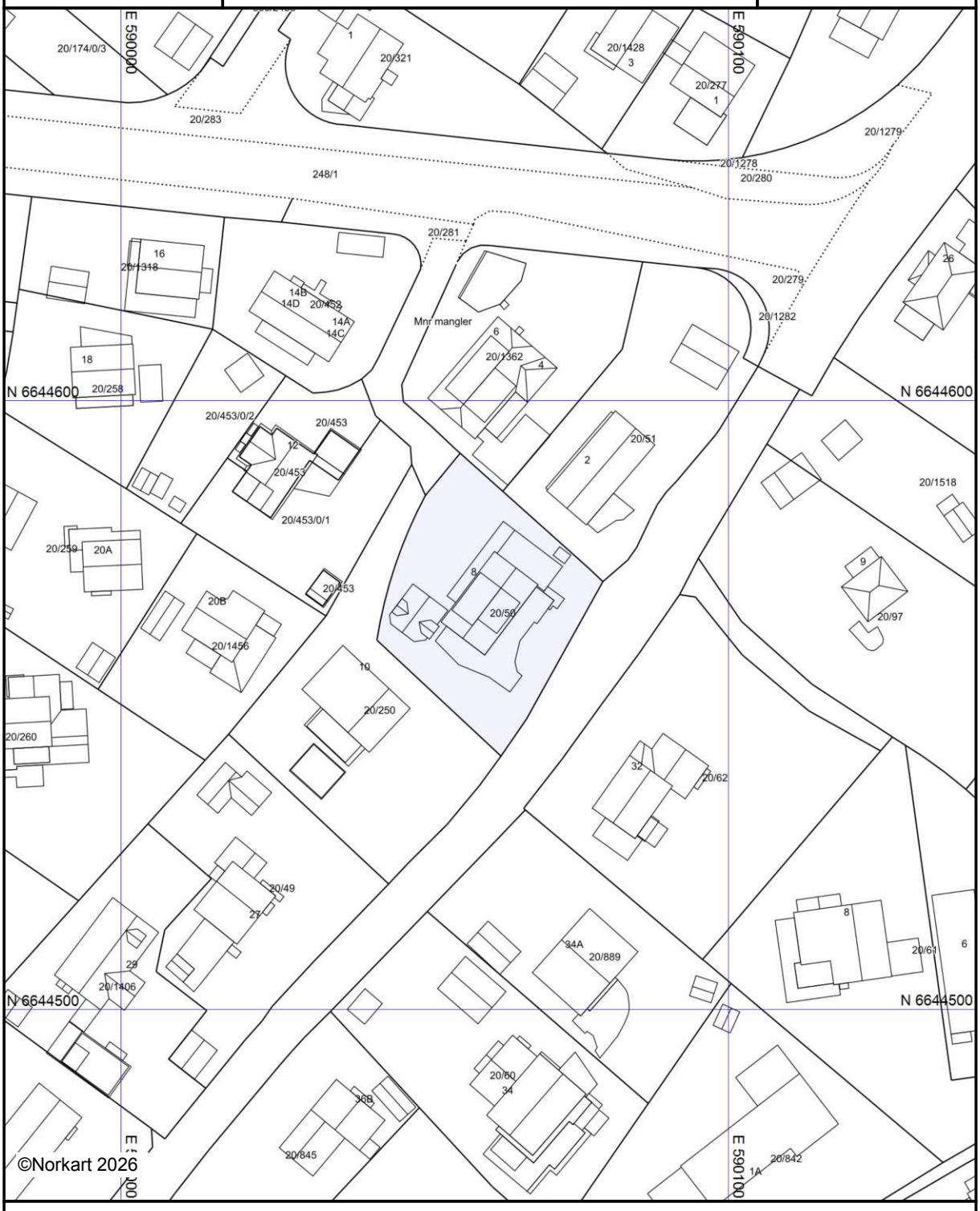
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/50
Adresse: Hosleveien 8
Utskriftsdato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

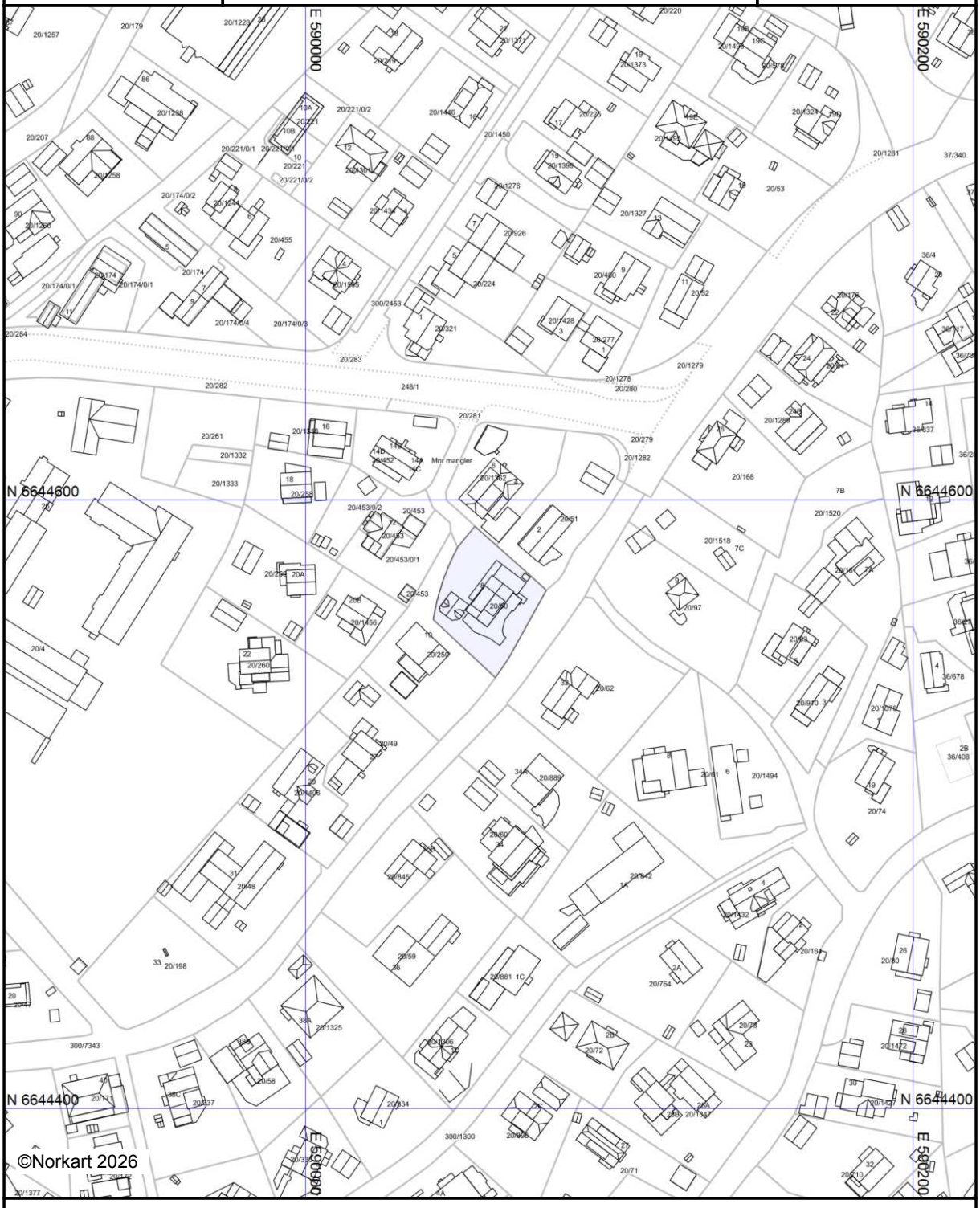
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/50
Adresse: Hosleveien 8
Utskriftsdato: 12.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

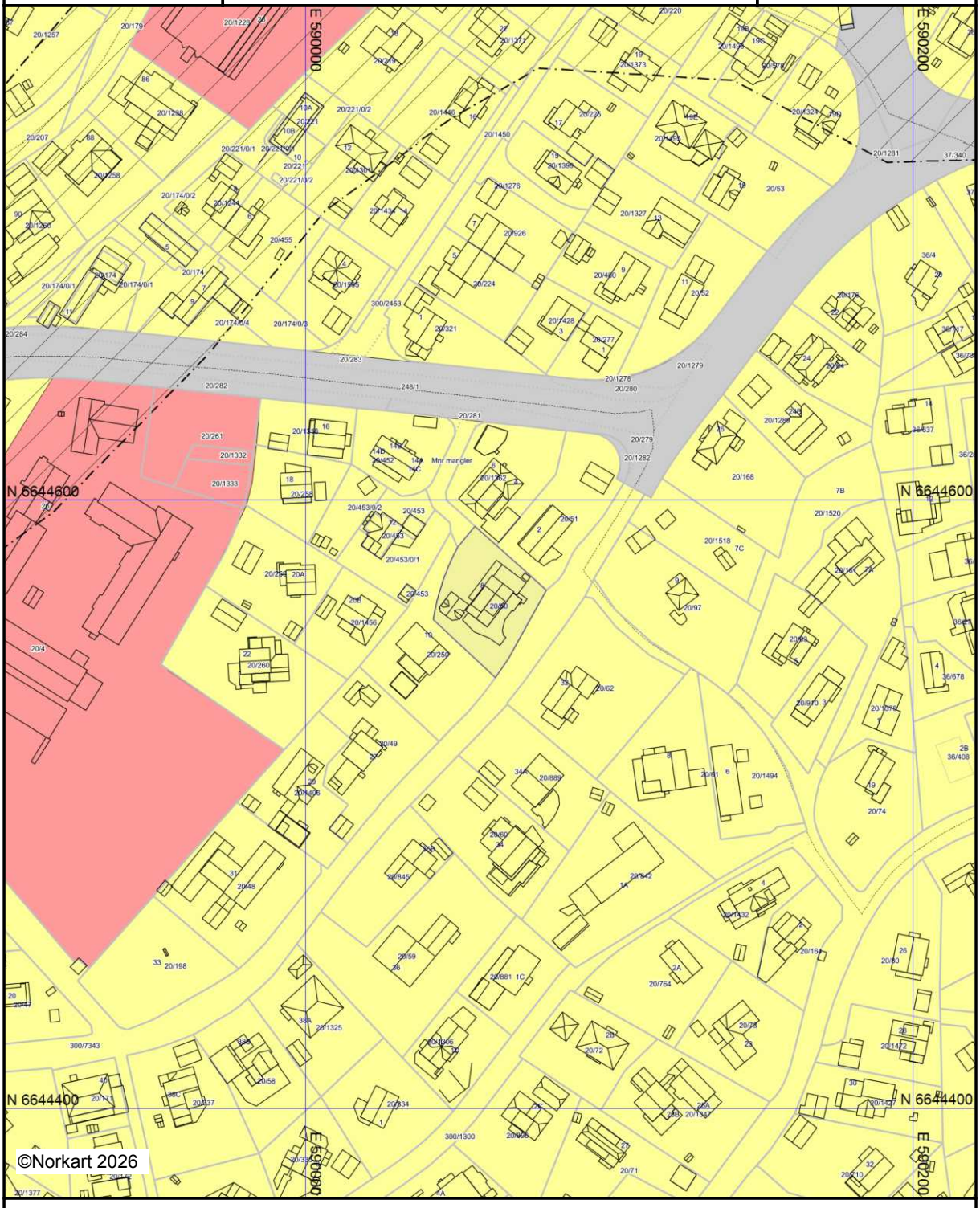
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/50
Adresse: Hosleveien 8
Utskriftsdato: 12.03.2026
Målestokk: 1:2000

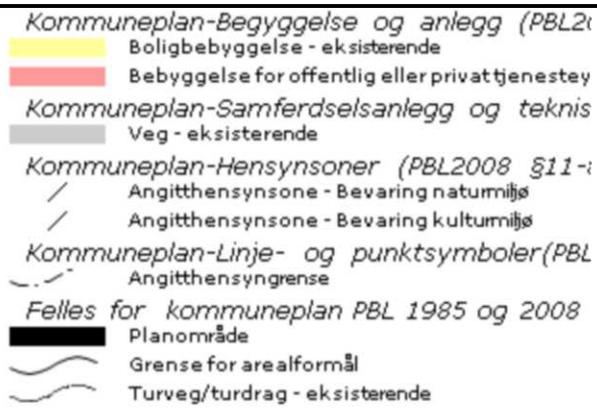
N

UTM-32



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

Tegnforklaring

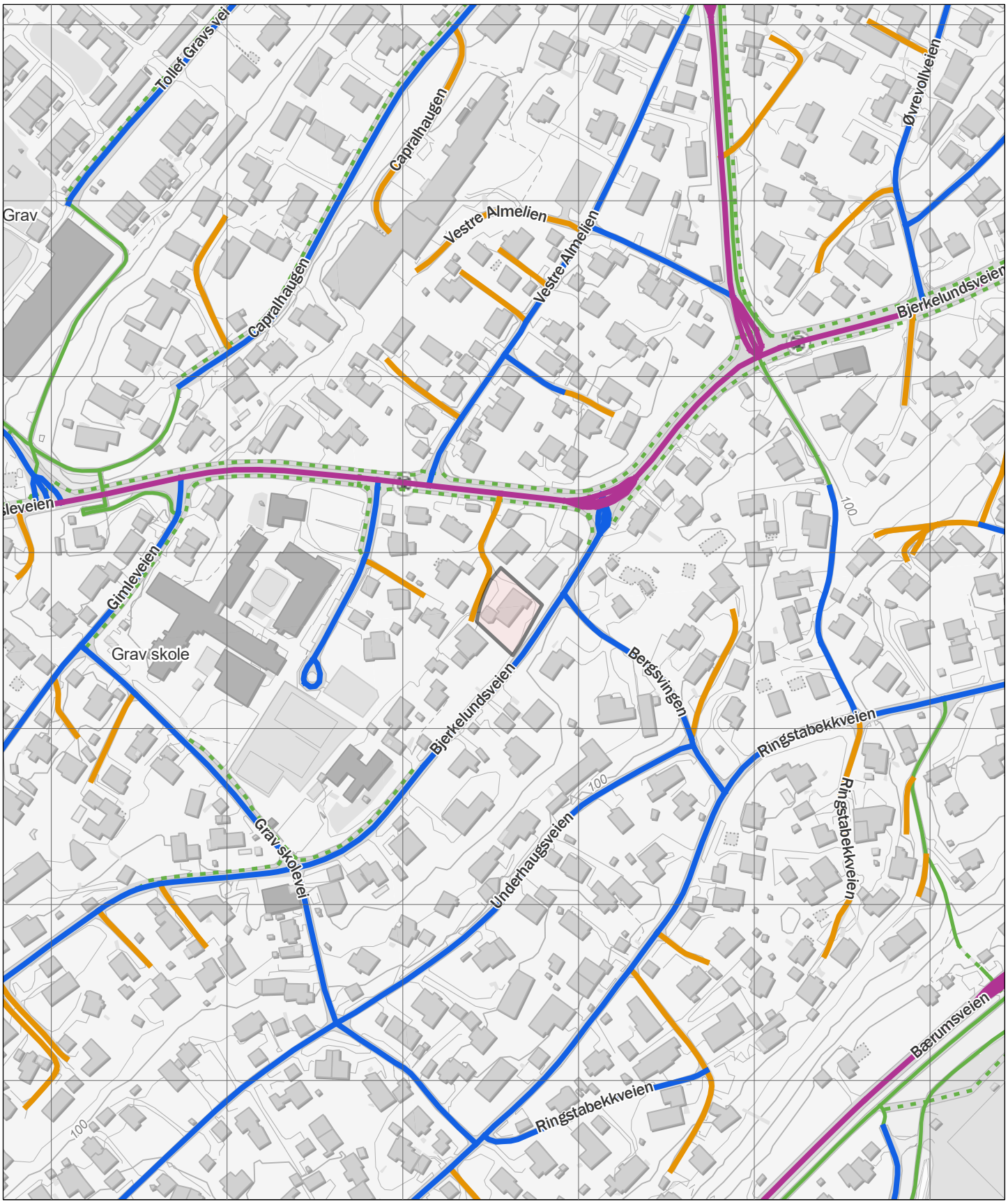


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/50/0/0
Adresse: Hosleveien 8, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/03/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

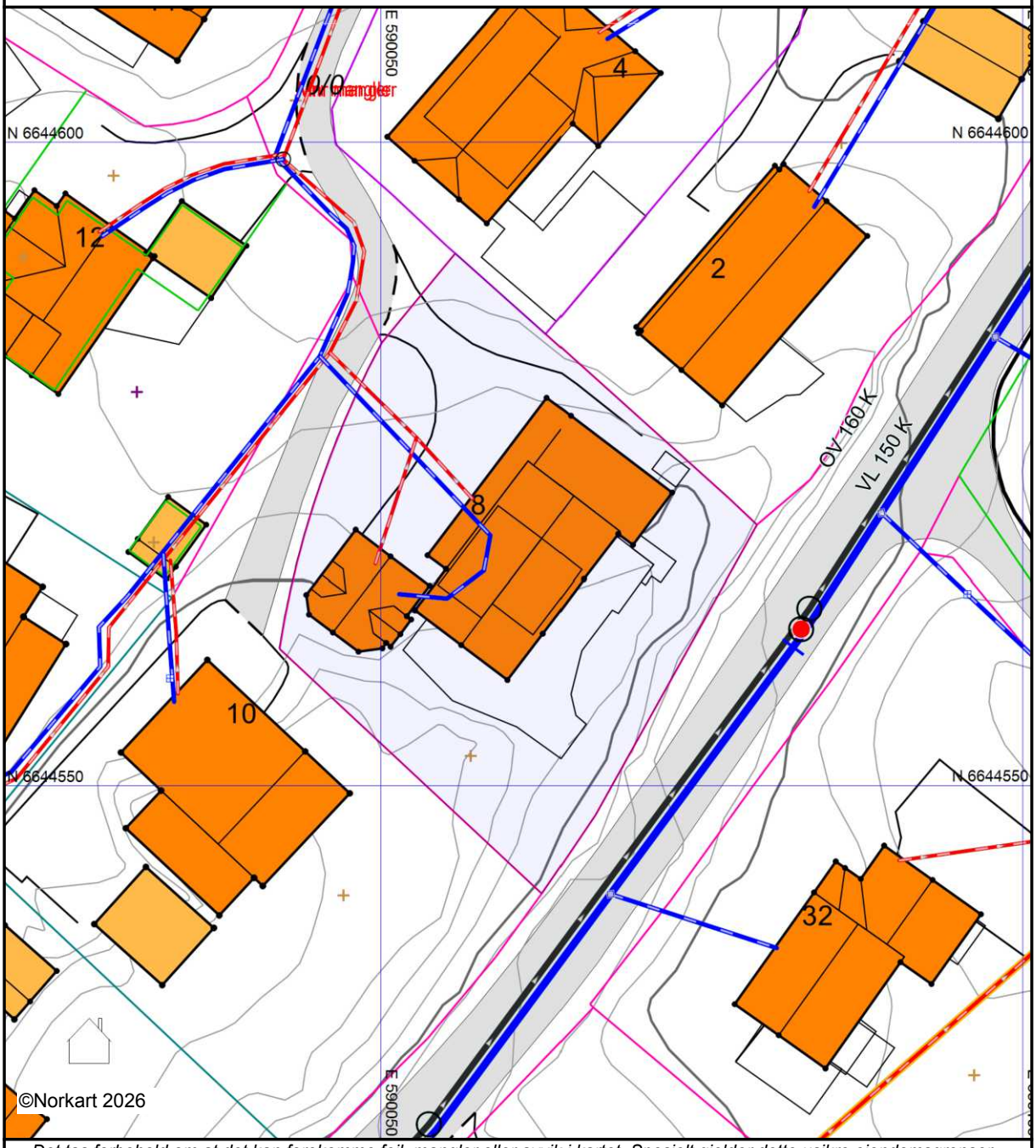
Eiendom: 20/50
Adresse: Hosleveien 8
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:500

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.

8. juni 1971.

677-70. OL/HS.

Herr Torleif Øisang
Gl. Ringerikevei 54
1340 BÆRUMSTUA

Murmester Leif Strömsheim
Bjerregaardsgt. 1
0610 1

Gnr. 20, bnr. 50 av Grav.

En viser til besiktigelse av våningshus på ovennevnte eiendom 3. ds., hvor eier og ansvarshavende var tilstede. Ved besiktigelsen var det følgende å bemerke:

1. Overgang mellom veggkledning og taktekkningen over garasje må utbedres. Jfr. bygningslovens § 77.
2. Avstand fra feiedør i vaskerom til dør må være min. 300 mm. Jfr. byggeforskriftenes kap. 49:126.
3. Garasjens tak (himling) og vegger må kles innvendig med tennvernende kledning A 10 og skillekonstruksjonen mellom garasje og andre rom skal være luft- og diffusjonstett. Jfr. byggeforskriftenes kap. 38:33.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke. Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. juni 1972. Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet ihende innen 4. juni 1972.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Viktor Øyen

15/10 1974

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Bjørkelundsveien 27 677-70

20 50 14/10 1974

Omsmredning av tilbygg

Våningshus

Thorleif Øisang

Intr.ark. Harry Moen

Murm. Leif Strömsheim

Viktor Øyen
e.f.

12030800098K0710843

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Bygnings -og
Reguleringsvesenet
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

HAUGO, JARLE
HOSLEVEIEN 8

1342 JAR

BYSTRØM, DAG RUNE

BOKS 163
1471 SKÅRER

Deres ref.	Vår Ref.	Dato

Deres ref:

Vår ref:
Jnr.94-1156
BILAG 18

Dato:
15. november 1994

ENEBOLIG M/GARASJE PÅ GNR. 20 BNR. 50
BYGGEPLASSADRESSE: HOSLEVEIEN 8
BYGGHERRE: HAUGO, JARLE

Vi viser til brev av 06.09.94 fra Dag RUNE Bystrøm med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 11.11.94 var det følgende å bemerke:

1. Baderom må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskrift kap. 47:533 og 47:542.

2. Baderom må skaffes frisklufttilførsel med spalte over eller under dør, jfr. byggeforskrift kap. 47:532.

3. Kjøkken må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskrift kap. 47:533 og 47:542.

4. Garasje må få montert 9 toms lufteluke, jfr. byggeforskr. kap. 47:55.

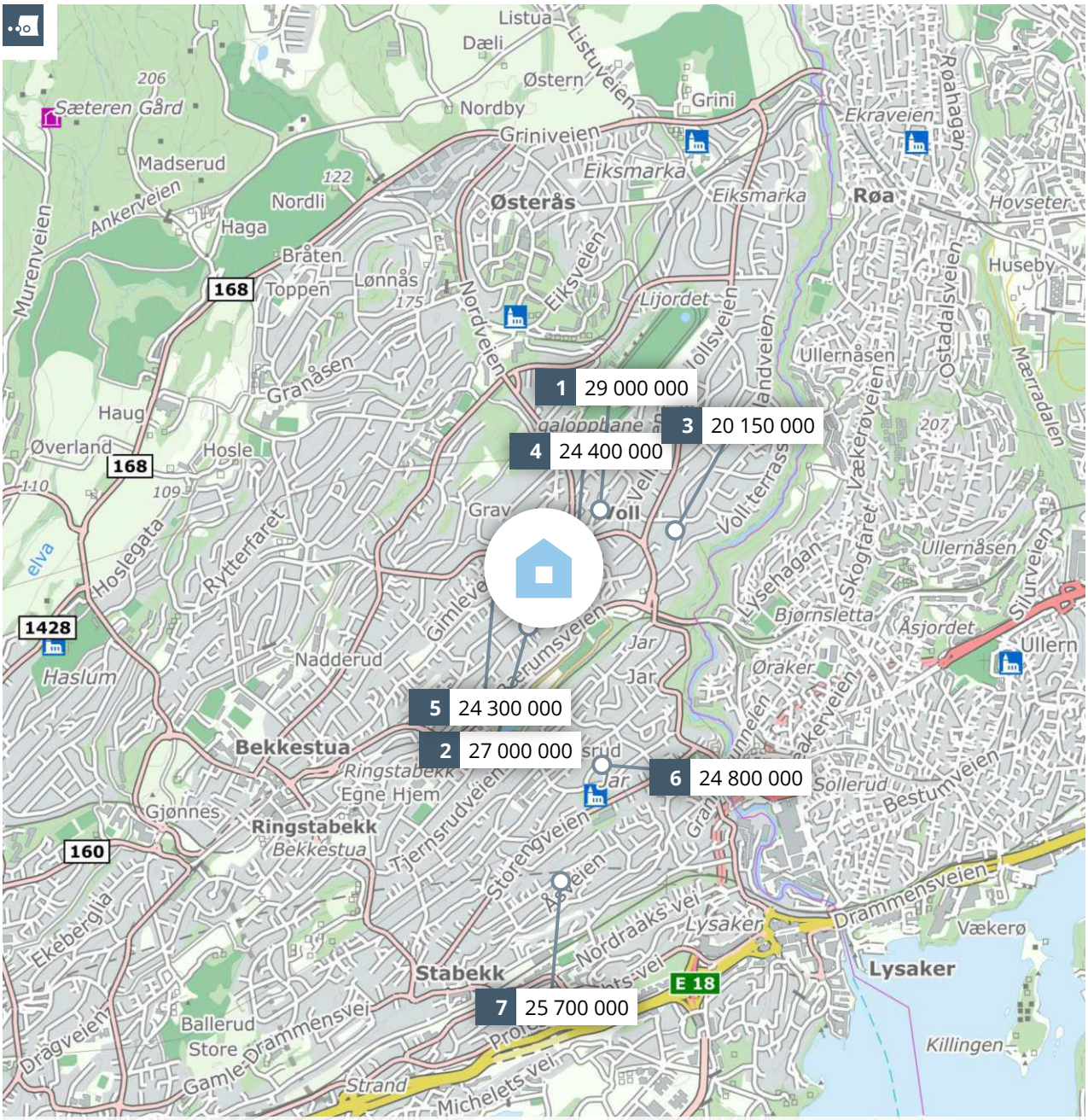
Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 15.12.94.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygnings- og reguleringsvesenet i hende innen samme frist.

For bygnings- og reguleringssjefen

Helge Langbråten

Kopi:
VAR-etaten, her



Meglers verdivurdering

HOSLEVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.04.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hosleveien 8, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 20 BNR 50 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 11

Verdivurdert til

24 900 000

-	24 900 000	77 812
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	320 m²	66 m²	- m²	100 m²	- m²	5 m²

Tomt	1 027 m²
Byggeår	1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvrevollveien 7 347 m² 1963 733 m² 6 sov	22.05.2025	29 750 000	**29 000 000**	0	29 000 000	**83 573**
2	Ringstabekkveien 33 A 295 m² 1900 1 392 m² 5 sov	29.02.2024	29 000 000	**27 000 000**	0	27 000 000	**91 525**
3	Ruglandveien 12 A 266 m² 1928 1 569 m² 4 sov	12.11.2025	18 750 000	**20 150 000**	0	20 150 000	**75 752**
4	Ilaveien 6 397 m² 2009 880 m² 5 sov	30.12.2024	25 900 000	**24 400 000**	0	24 400 000	**61 461**
5	Gimleveien 8 A 256 m² 2004 740 m² 4 sov	01.11.2023	26 500 000	**24 300 000**	0	24 300 000	**94 922**
6	Midgarveien 10 A 334 m² 1928 950 m² 4 sov	23.04.2026	25 900 000	**24 800 000**	0	24 800 000	**74 251**
7	Åsveien 21 C 424 m² 1931 2 283 m² 5 sov	09.05.2025	28 000 000	**25 700 000**	0	25 700 000	**60 613**

Flott villaeiendom i vårt favorittnabolag; i rolig stikkvei, med trygg skolevei til Grav skole og Østheim barnehage. Villaen har en planløsning som favner både hverdagsliv, selskapeligheter og fleksibilitet.

Ankomsten er representativ med smijernsport og en romslig steinbelagt gårdsplass. Stor dobbelgarasje med to ladeplasser og innredet hybelleilighet ovenfor. Utearealene er nydelige og solrike; stor terrasse i Kebony med god plass til loungeområde og grilling.

Generøse rom i hovedetasjen med to stuesoner, spisestue og et påkostet spisekjøkken med innredning fra Poggenpohl. Privat soveromsfløy i 2. etasje med fire soverom, plassbygde løsninger og to lekre baderom, oppgraderte i 2022. Underetasje med høy fleksibilitet; kjellerstue, kontor, vaskerom, boder og mulighet for praktikantdel.

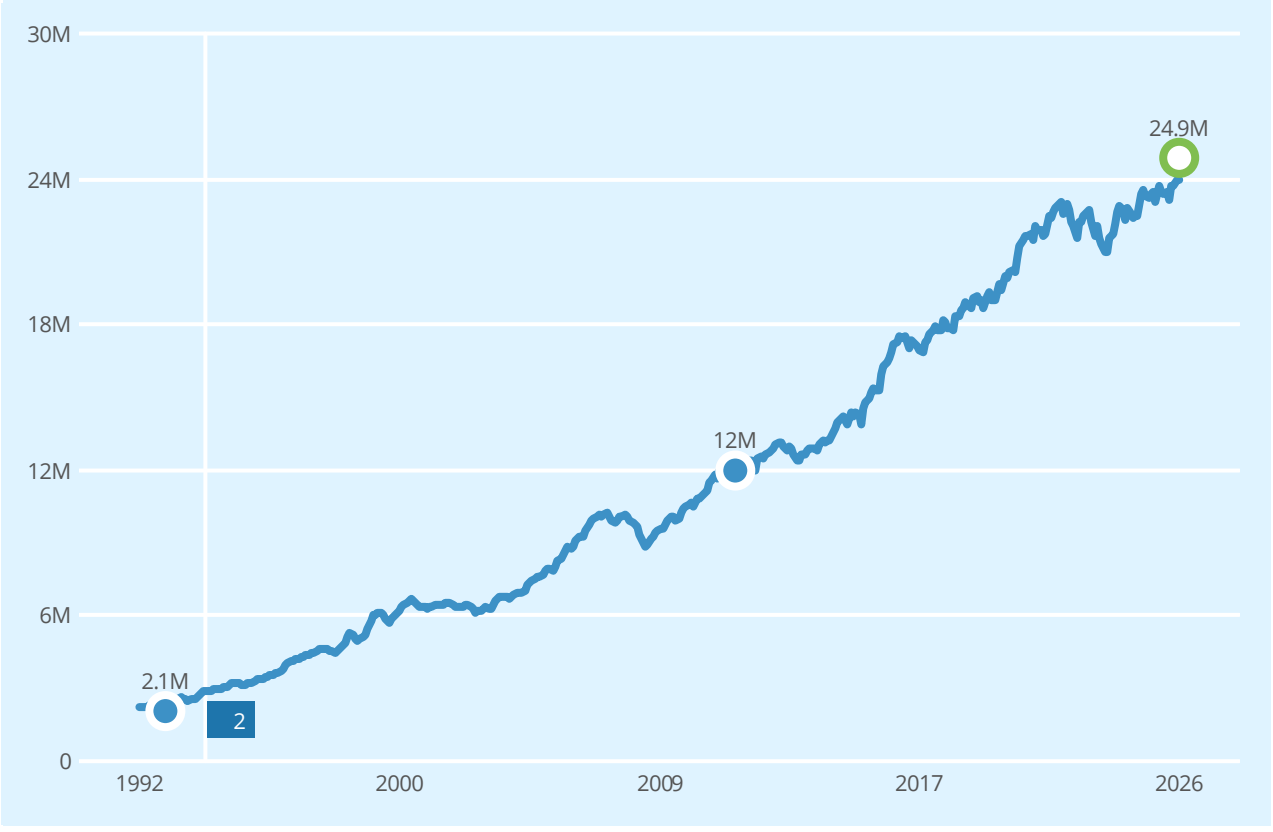
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.11.2011	28.11.2011	19.03.2012	11 500 000	12 000 000	0	12 000 000
19.05.1993		19.05.1993	-	2 100 000	-	2 100 000

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

13
eneboliger til salgs

18.4M
17.9M
17 188 000 Prisantydning i snitt
16.9M
16.4M
15.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

19.0M
18.6M
18 306 000 Prisantydning i snitt
18 004 000 Salgspris i snitt
17.4M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 812 Hosleveien 8 Totalpris 24 900 000

70 971 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

63 789 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hosleveien 8, 1358 Jar
Gnr. 20, Bnr. 50, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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