PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LØNNÅSKOLLEN 6A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig over 2 plan

Lønnåskollen 6 A, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 480, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26031 **Eiendomsverdi ref nr:** JZ9252

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tomannsbolig med moderniseringsbehov.
Utgang fra spisestue til sydvestvendt terrasse med god utsikt.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peisovn og varmepumpe, elektriske panelovn om ønskelig.

1.etasje.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rett skyvedør, sluk i sonen og dusjutstyr.

Flislagt toalettrom.
Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via panelovn.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser med motiv over benkeplate.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel,kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Underetasje.

Vaskerom.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Stoppekran i plassert i rommet.

Toalettrom.
Oppvarming via panelovn.
Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.
Utenpåliggende kobberrør.

IKEA kjøkken med åpen løsning mot kjellerstue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig over 2 plan

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

Det er utført endringer i planløsningen i boligen.

1.etasje.

Etablert ny inngangsdør ved original terrassedør mot terrasse samt en liten gang.
Original inngangsparti er bygget igjen og satt inn en bod dør.
Vegg mellom originalt vaskerom og kjøkken er fjernet for en åpen løsning mot kjøkkenet.

Underetasjen.

I underetasjen er det etablert dør fra vaskerom til krypkjeller samt utgang mot terrasse. Det er videre innredet et rom i kjellerstue som benyttes som soverom. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold.

Det er montert kjøkkeninnredning i kjellerstuen. I tillegg fremgår det av fremlagte tegninger at ett rom som i dag benyttes som soverom (soverom 2) er tegnet som matbod. Kjellerstue er på tegninger angitt som hobbyrom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

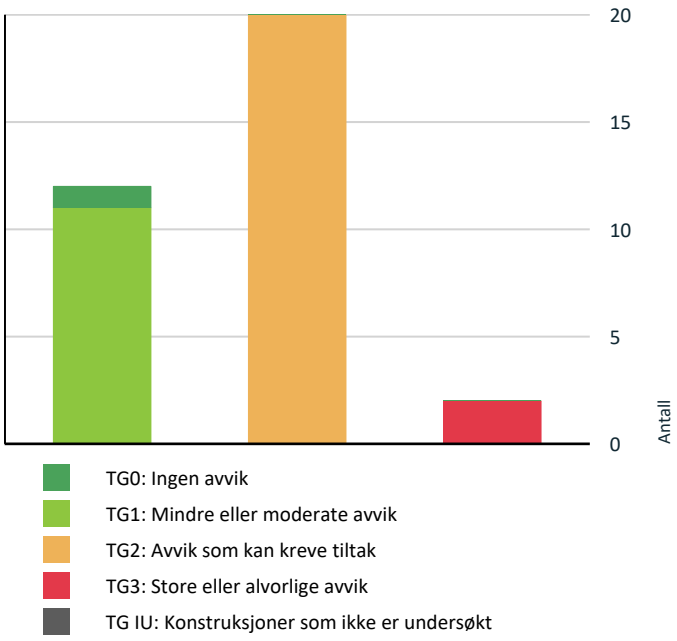
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Eldre dører	Gå til side
Innvendig > Gulvflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Baderoms dør 1.etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1968

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med papp/pvc-duk.
Det er opplyst om fra sønn (dødsbo) at det var skiftet ca. 2005.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Det er registrert misfarging på undertaket fra loft. Ved fuktmåling på tilgjengelig punkt ble det målt ca. 11,1 vektprosent fukt, hvilket ligger innenfor normalt nivå. Årsak til misfargingen er ikke avklart, og det kan ikke utelukkes at dette skyldes tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Eldre undertak.

Tiltak:
Regelmessig kontroll av taktekking og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Treverk som fortsatt er tørt, fast og uten tegn til råte, har imidlertid svært god holdbarhet og kan fungere tilfredsstillende i mange år.

Konsekvens:
Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

Misfarging undertak.

Konsekvens:
Forholdet gir ikke indikasjon på aktiv fukt ved måletidspunktet, men misfarging kan tyde på tidligere fuktpåvirkning. Dersom årsaken fortsatt er til stede, kan det over tid føre til økt fuktbelastning og risiko for skade på materialer.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Ved tegn til økende misfarging eller fukt anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre oppfukting av grunnmur og terreng rundt bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via tilkobling til overvannssystem eller ved å føre vannet bort fra bygningen til egnet avrenning. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert råte i vindskii.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Lite lufting bak kledning.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre luftingen bak ytterkledningen, for eksempel ved etablering av luftespalte og tilstrekkelig åpning ved topp og bunn. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning.

Værslitt ytterkledning.

Konsekvens:
Værslitt ytterkledning kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning av trevirket. Over tid kan dette gi økt risiko for oppsprekking, deformasjoner og begynnende råteskader.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde bord. Tiltak bør vurderes ut fra tilstand og omfang.

Råte i vindskii bord.

Konsekvens:
Råteskader i vindskibord medfører redusert funksjon og bæreevne i bygningsdelen. Skaden kan utvikle seg videre og gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av skadet vindskibord. Samtidig bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuell følgeskade, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling for å sikre god bestandighet.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via luke i 1.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde, isolasjon og manglende sammenhengende gangbart underlag.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er utført fra eksisterende adkomst eventuelt fra loftsluke.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon bak isolasjon, i lavtliggende soner eller i utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep i isolasjon eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

–

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Eventuelt, dersom deler er inspisert:

Tilstandsrapport

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

Grunnet tilbygg er det kun ventil på en side av loftet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020(krypkjeller og originalt inngangsparti) og 2006 (stue) og 2012 soverom ved kjellerstue.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vinduer Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1977-1989, et i stue fra 1997.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Det er påvist værslitt utvendig karmer/listverk på flere av vinduene.

Det er registrert svertesopp i karm på vinduer i underetasjen.

–

Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Eldre dører

Beskrivelse

Original entredør i lakkert treverk med sidefelt i glass fra byggeår.
Terrassedør (spisestue) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Terrassedør (kjøkken) med trerammer og isolerglass, umerket.
Terrassedør (underetasje) med trerammer og isolerglass, umerket.
Terrassedør (krypkjeller) med trerammer og isolerglass, umerket.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Dør til krypkjeller mangler listverk.

Konsekvens/tiltak
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Konsekvens:
Utvendige dører har passert forventet levetid og fremstår med normal slitasje. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi kondens mellom glasslagene. Dør som er vanskelig å holde lukket kan påvirke funksjon, tetthet og sikkerhet. Samlet sett gir forholdene redusert komfort og energieffektivitet.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør som ikke lar seg lukke tilfredsstillende. Punktert glass bør skiftes. For øvrig bør det påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av dører basert på tilstand og funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med glassfelt.
Ny hoved inngang ved terrasse.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved

befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra spisestue til sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende spiler
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Liten markterrasse på kjøkken siden med impregnerte terrassebord.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bemerkes noe avskalling av maling på håndløper på rekkverket.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifer trapp fra kjøkken dør.

Stein trapp fra parkeringsplass opp til boligen.

Tretrapp fra terrasse ned til krypkjeller inngang og ned mot hage.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalett (1.etg).
3-stavs parkett i stue og spisestue.

Tilstandsrapport

Betong på toalett og vaskerom(tremmefliser i tre oppå) i underetasjen.
Ellers laminat.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad og toalett (1.etg).
Glatte, malte veggflater på kjøkken (1.etg)
Mur i kjellerstue.
Ellers panel

–

Himlinger:
Panel i underetasjen, samt stue og spisestue.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,2-2,98 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Gulvflater

Beskrivelse

Laminat og 3-stavs parkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knirk stedvis i 1.etasje.
Det er registret misfarging i parkett i hjørnet ved peis.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Slitasje på gulvflater er normalt ut fra alder og bruk, men kan gi redusert estetisk kvalitet. Knirk i gulv kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller slitasje i sammenføyninger, og kan oppleves som en komfortmessig ulempe.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold eller utskifting av overflater ved behov. Knirk kan reduseres ved etterstramming, forsterkning eller lokal utbedring, men full utbedring kan være krevende uten større inngrep.

Tilstandsrapport





Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillerne å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.
Dersom eventuelle skjevheter er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen peis i stue.
Teglstein pipeløp.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Peis har ikke vært i bruk på flere år.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Åpen peis er kun sikret med stålrist foran som gnistfanger. Løsningen gir begrenset beskyttelse mot gnistsprut og utfall av glør på gulv og nærliggende brennbart materiale.

Det er registrert at fuger mellom teglstein på utv pipe har løsnet noe og det mangler pipehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende ildfast plate foran åpen peis medfører økt risiko for antennelse av brennbart materiale på gulv ved gnister eller glør. Forholdet innebærer en brannteknisk risiko.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ildfast plate eller annet ubrennbart materiale foran peisen i henhold til gjeldende krav. Dette vil redusere risikoen for brann og bedre sikkerheten ved bruk av ildstedet.

Åpen peis med stålrist.

Konsekvens:
Det er økt risiko for at gnister eller glør kan falle ut av ildstedet og antenne brennbart materiale. Dette kan medføre brannfare, særlig ved bruk uten tilsyn eller ved høy fyringsintensitet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere bedre sikring foran ildstedet, for eksempel ved montering av godkjent gnistfanger med tett netting/glass eller ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning foran peisen. Videre anbefales forsvarlig bruk og jevnlig tilsyn ved fyring.

Fuger utv pipe.

Konsekvens:
Det er registrert løse og stedvis smuldrede fuger mellom teglstein i pipe. Forholdet kan medføre redusert tetthet og svekket bestandighet, samt økt risiko for videre nedbrytning over tid. Ved ytterligere forvitring kan det påvirke pipens funksjon og sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadede fuger ved omfuging for å gjenopprette tetthet og styrke. Videre bør pipen kontrolleres nærmere for å avdekke omfanget av skaden og behov for ytterligere tiltak.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i utforet vegg vaskerom på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Det ble ved hulltaking målt fuktinnhold i konstruksjonen til ca. 13,9 vektprosent. Måleresultatet ligger innenfor det som normalt anses som akseptabelt nivå for treverk på måletidspunktet.

Det bemerkes at fuktforhold i konstruksjoner under terreng kan variere med årstid, bruk og ventilasjon, og enkeltmålinger gir kun et øyeblikksbilde av tilstanden. Det kan derfor ikke utelukkes variasjoner eller skjulte forhold i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med inngang fra underetasje og ut.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert rå/mugglignende lukt i krypkjeller, hvilket kan indikere fuktpåvirkning eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konsekvens:
Manglende dampsperre på grunn i krypkjeller kan medføre oppfukting fra grunnen og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Dette kan gi grobunn for lukt, mugg- og råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere dampsperre (plastfolie) på grunnen i krypkjeller for å redusere fukttransport fra grunnen. I tillegg bør ventilasjonsforholdene vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp som forbinder etasjene med parkett i inntrinn.
Tette opptrinn.
Liggende spilerekkverk i malt trevirke.

Rekkverkshøyde 94 cm.
Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, lakkerte innerdører.
Glassdør mellom gang og kjellerstue i underetasjen.
Profilerte innerdører i underetasjen.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Baderoms dør 1.etasje

Beskrivelse

Glatt, lakkert innerdør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist at dør ikke holder seg lukket samt flere sår i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak.
Utskifting eller justering av dør.

Konsekvens.
Innerdør som ikke lar seg lukke tilfredsstillende medfører redusert funksjon og kan påvirke komfort og privatliv. Skader i nedre del av dørbladet kan indikere slitasje eller fuktpåvirkning, og kan over tid forverres.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1.etasje.
Soverom ved wc, Soverom/kontor og Hoved soverom - Plassbygd skap med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra ukjent byggeår.
Våtromsplater i dusjsonen.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Tilstandsrapport

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Orginalt støpejerns sluk.
Hullboring - ingen avvik.
Kobberrør.
Stråleovn på vegg.

Innredning og sanitærutstyr:
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rett skyvedør, sluk i sonen og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet kan ha mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

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

Det er registrert svelling i plater i dusjsonen, svelling i baderomsinnredning, løs skapdør og spyleknapp på toalett mangler.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for flere bygningsdeler. Risikoen for skjulte skader, særlig knyttet til membran, sluk og rørføringer, er derfor økt. Eldre konstruksjoner kan ha redusert tetthet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og bruk med aktsomhet. Oppgradering/rehabilitering må påregnes på sikt for å redusere risiko for skader og sikre funksjon i henhold til dagens standarder og forventninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

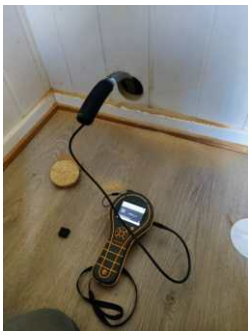
Beskrivelse
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en

Tilstandsrapport

garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ukjent byggeår.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Ikke mulig og se i sluk.
Tremmefliser i tre oppå betong gulv.

Innredning og sanitærutstyr:
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet kan ha mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i vaskerommets yttervegg. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser med motiv over benkeplate.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel,kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen har høy alder og fremstår med normal bruksslitasje. Eldre innredning kan ha redusert funksjonalitet og slitestyrke, og det må påregnes kortere gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuell utskifting av slitte komponenter ved behov. Oppgradering av kjøkkeninnredningen bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken med åpen løsning mot kjellerstue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
–

Det er opplyst om at sikringen av og til går ved bruk av stekeovn.
Dette er løst i praksis ved bruk av en frittstående stekeovn som kobles til vanlig stikkontakt

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Konsekvens:
Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette medfører økt risiko for henholdsvis brann ved tørrkoking og vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr.

Tiltak:
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjestopper. Tiltakene vil redusere risiko for brann- og vannskader og er i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens:
Kjøkkenventilator er utstyrt med kullfilter (resirkulering) i stedet for avtrekk til det fri. Dette gir redusert ventilasjonseffekt og kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos i boligen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig rengjøring og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjon. Dersom forholdene ligger til rette, kan etablering av avtrekk til det fri vurderes for bedre ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom.
Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via panelovn.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registret bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet. Tiltaket er normalt enkelt og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.

Bom i fliser.

Konsekvens:
Forholdet kan indikere redusert vedheft og kan over tid føre til løse fliser.

Tiltak:
Det anbefales å følge med utviklingen. Utbedring kan utføres ved behov dersom forholdet forverres.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Oppvarming via panelovn.
Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.
Utenpåliggende kobberrør.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

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

Det er påvist manglene tilluft og ventilering på toalettrom.
Ventil er tette i forbindelse med tilbygget på gavlvegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

Konsekvens:
Toalettrommet mangler ventilasjon/tilluft. Dette kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for lukt og over tid fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel via ventil eller mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsaklig vannførende kobberrør i boligen.
Noe plast til vaskerom i underetasjen.

Stoppekran er plassert bak panel på vaskerom i underetasjen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringsdagen.
Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

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

Hoved stoppekran er ikke lokalisert på befaringstidspunktet. Lokal stoppekran for rør til kjøkken og varmtvannsbereder er lokalisert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran.

Konsekvens:
Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Dette kan medføre utfordringer med å raskt stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget.

Tiltak:
Det anbefales å lokalisere og eventuelt merke hovedstoppekran. Dersom denne ikke finnes eller er utilgjengelig, bør det vurderes å etablere ny lett tilgjengelig stoppekran.

Kobberrør.

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.

Kostnadsestimatet gjelder kun lokalisering og/eller etablering av stoppekran, og omfatter ikke eventuelle følgeskader eller øvrige tiltak.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Gamle/originale avløpsrør i støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når felles avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i spisestue.
Innedel er plassert på vegg i spisestue, og utedel/motorenhet er plassert på yttervegg ved terrasse..
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i krypkjeller.
Volum: 200liter.
Produksjonsår: umerket.(merket 18.03.02 på vannrør)

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.
Vann renner evt ned i grunnen i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Varmtvannstank som er over 20 år har redusert gjenværende levetid. Risikoen for funksjonssvikt og lekkasje øker over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk er mulig, men det anbefales å følge med på funksjon og eventuelle tegn til lekkasje. Ved fremtidig utskifting bør ny varmtvannstank etableres i henhold til gjeldende krav i TEK.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert gang(gammel ytterdør)
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
13 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Sikringsskap 2 plassert i underetasjen.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det er opplyst om at sikringen av og til går ved bruk av stekeovn på kjøkkenet i underetasjen.
   Dette er løst i praksis ved bruk av en frittstående stekeovn som kobles til vanlig stikkontakt.

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. 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?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak:
Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:
Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

Konsekvens:
Det er registrert sprekker og riss i murte/pussede overflater på grunnmur. Forholdet kan skyldes bevegelser, svinn eller alder, og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene. Ved tegn til økning eller fuktinnsig bør forholdet undersøkes nærmere og utbedres ved behov, eksempelvis med tetting eller reparasjon av overflater.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser. På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper i utv trapp ned til inngang krypkjeller, samt at trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Lavt rekkverk terrasse. Radon.

Konsekvens:
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonnivå i boligen. Uten måling er det usikkert om radonkonsentrasjonen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuell forhøyet radon kan påvirke innemiljøet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende krav i TEK for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, kan enkle og målrettede tiltak vurderes basert på resultatene.

Håndløper utv trapp.
Konsekvens:
Manglende håndløper og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk. Forholdet gir redusert sikkerhet, særlig under våte eller glatte forhold.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper og vurdere utbedring av trappeløpet for å bedre sikkerheten, herunder justering av trinnhøyde og utforming der dette er praktisk mulig.

Innvendig trapp.

Konsekvens:
Trappen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og sikring ved bruk. For store mellomrom mellom spiler kan medføre økt fall- og klemskaderisiko, særlig for barn. Forholdet representerer en økt sikkerhetsmessig risiko ved daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å oppgradere trappen slik at den får håndløper, tilstrekkelig rekkverkshøyde og mindre åpninger i henhold til gjeldende krav i TEK. Tiltak kan ofte utføres ved ettermontering eller justering av eksisterende rekkverk, uten full ombygging av trappen.

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

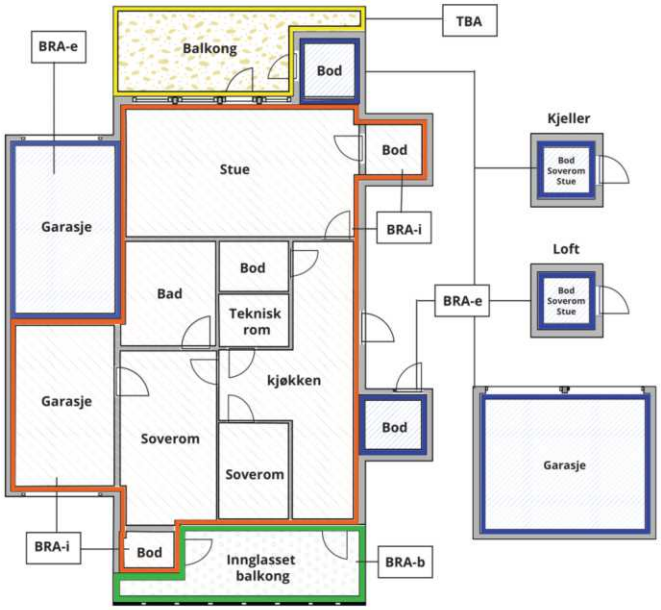
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	134			134	31
Underetasje	56			56	
SUM	**190**				**31**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, 4 soverom, toalettrom		
Underetasje	Kjellerstue, kjøkken, toalettrom, gang, 2 soverom, vaskerom		

Kommentar

1.etasje.
Gang, mellomgang, 4 soverom, spisestue, stue, toalettrom, kjøkken og bad.
Utgang fra spisestue til sydvestvendt terrasse på ca.26 m².
Utgang fra kjøkken til nordøstvendt terrasse på ca. 5 m².

Underetasje.
2 soverom, vaskerom, toalettrom, kjøkken med åpen løsning mot kjellerstue.
Utgang fra kjøkken til sydvestvendt uteplass med grus grunn.

Krypkjeller.
Det er registrert gangbart areal i krypkjeller med tilfredsstillende tilgjengelighet. Arealet fremstår delvis tilrettelagt med gulv og utgjør ca. 17 m². Arealet vurderes som krypkjeller og inngår ikke som måleverdig bruksareal (BRA). Arealangivelsen er basert på visuell vurdering og må anses som omtrentlig.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer i planløsningen i boligen.

1.etasje.

Etablert ny inngangsdør ved original terrassedør mot terrasse samt en liten gang.
Original inngangsparti er bygget igjen og satt inn en bod dør.
Vegg mellom originalt vaskerom og kjøkken er fjernet for en åpen løsning mot kjøkkenet.

Underetasjen.

I underetasjen er det etablert dør fra vaskerom til krypkjeller samt utgang mot terrasse. Det er videre innredet et rom i kjellerstue som benyttes som soverom. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold.

Det er montert kjøkkeninnredning i kjellerstuen. I tillegg fremgår det av fremlagte tegninger at ett rom som i dag benyttes som soverom (soverom 2) er tegnet som matbod. Kjellerstue er på tegninger angitt som hobbyrom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Jens Torbjørn Kanden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	480		1	1251.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lønnåskollen 6 A

Hjemmelshaver
Kanden Jens Torbjørn, Kanden Lene Bjørg, Kanden Olav Gudmund

Eierandel
6 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hosle er et populært og familievennlig boligområde i Bærum med nærhet til både marka og byen. Området byr på gode skoler og barnehager, fine turområder og et bredt fritidstilbud med blant annet idrettsanlegg som Hoslebanen og Hoslehallen. Det er kort vei til Bekkestua med butikker, serveringstilbud og kollektivtransport som gir enkel tilgang til både Oslo og Sandvika. Et rolig, grønt og trygt område som passer perfekt for barnefamilier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitæravløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1251.7 m² i følge Norges Eiendommer med Lønnåskollen 6b.
Tomten er pent opparbeidet med brosten belagt innkjørsel , grøntområder, hekker og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.

Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260125
Addresse	Lønnåskollen 6A		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Jens Torbjørn Kanden		
Selgers navn	Olav Gudmund Kanden		
Selgers navn	Lene Bjørg Kanden		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Bjørg Kanden

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Alle kjent informasjon er gitt til takstmannen som har gjennomført teknisk tilstand av bologen

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Jens Torbjørn Kanden*

Initialer selger:
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMEIEAVTALE

for eiendommen Lønnåskollen 6 mellom seksjonene **Lønnåskollen 6A (LK6A)** og **Lønnåskollen 6B (LK6B)**

---

1. Parter

Denne avtalen inngås mellom:

- Eier(e) av **Lønnåskollen 6B (LK6B) (Christin Kanden og Jens Kanden**
- Eier(e) av **Lønnåskollen 6A (LK6A) (Olav Gudmund Kanden, Lene Kanden og Jens Kanden**

---

2. Formål

Formålet med avtalen er å regulere bruk, drift og vedlikehold av felles tomt (sameiet), herunder:

- Parkeringsarealer
- Adkomst
- Boder og tekniske installasjoner
- Renovasjon (avfallsløsning)
- Postkasser
- Snømåking og vedlikehold

Avtalen skal sikre forutsigbarhet, likeverd og god sameksistens mellom seksjonene.

---

3. Sameiets areal

Sameiet omfatter det arealet som fremgår av vedlagt kart (skisse), og som i hovedsak utgjør området mellom boligene og veien (Lønnåskollen).

Tomten er i praksis:

- Avgrenset mot vei (Lønnåskollen)
- Avgrenset mot naboeiendom (Lønnåskollen 4)
- Avgrenset av bygningskroppen til LK6B
- Og bakover mot LK6A

STH

4. Bruksrett – fordeling av areal

4.1 Generelt

Sameiet er i utgangspunktet felles, men med **eksklusiv bruksrett til definerte områder**.

4.2 Parkeringsplasser

- Hver seksjon disponerer **2 parkeringsplasser**
- Plassene er fordelt som vist på vedlagt skisse
- Parkeringsplassene tilknyttes seksjonene som en varig bruksrett

Se vedlagte skisser for parkeringsfordeling.

4.3 Adkomst

- Begge eiendommer har primær adkomst via sameiets areal
- Adkomst skal ikke blokkeres av parkering eller lagring

4.4 Boder og tekniske installasjoner

- Eksisterende boder tilhører den seksjonen de er tilknyttet

4.5 Renovasjon og postkasser

- Post og renovasjon er fordelt på hver sin del av sameiet.
- Se skisse for plassering av renovasjon og postkasser
- Eventuelle endringer skal avtales mellom partene

---

5. Vedlikehold og drift

5.1 Generelt

Begge parter har ansvar for å bidra til at eiendommen fremstår ryddig og funksjonell.

5.2 Snømåking og strøing

- Sameiet skal måkes og strøs slik at begge seksjoner har trygg adkomst

JTH

- Hver seksjon skal måke sin del av disponibelt felles areal
- Eventuelle kostnader deles 50/50

5.3 Vedlikehold

Felles kostnader inkluderer:

- Asfalt / grus / dekke
- Drenering
- Felles installasjoner

Disse deles likt (50/50) med mindre annet avtales.

---

6. Kostnadsfordeling

- Alle felles kostnader deles **likt (50/50)**
- Tiltak med felles kostnader over 1.000 kr skal forhåndsgodkjennes av begge parter

---

7. Endringer

- Vesentlige endringer i bruk av sameiet krever enighet
- Mindre praktiske tilpasninger kan gjøres i fellesskap

---

8. Salg / eierskifte

- Avtalen følger eiendommen og er bindende for nye eiere
- Avtalen skal vedlegges salgsoppgave ved salg av LK6A og LK6B

---

9. Konfliktløsning

- Uenigheter søkes løst gjennom dialog
- Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for mekling eller domstol

---

10. Ikrafttredelse

STH

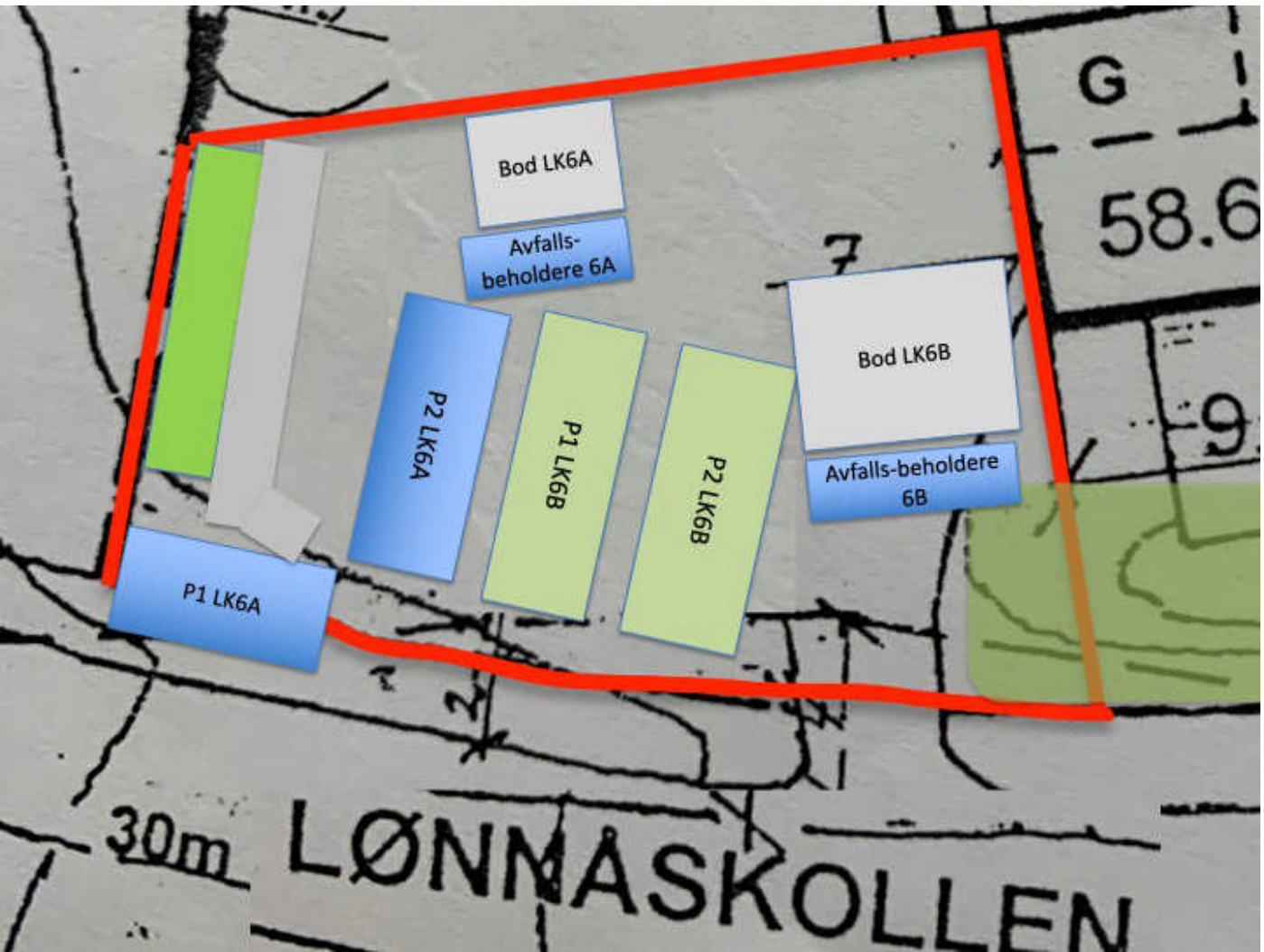
Avtalen trer i kraft fra signering og gjelder inntil den erstattes av ny avtale.

11. Signaturer

Sted/dato: Hosle, 16.04.2026

LK6B Christin Kanden; Jens Kanden

LK6A (boet) Jens Kanden som bostyrer for dødsbo Bjørg Kanden


Bod LK6A
Avfalls-beholdere 6A
P2 LK6A
P1 LK6B
P2 LK6B
Bod LK6B
Avfalls-beholdere 6B
P1 LK6A
G
58.6
7
9
30m
LØNNASKOLLEN

Utskriftsdato: 19.03.2026

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.**	21	**Bruksnr.**	480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Lønnåskollen 6A, 1362 HOSLE								

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	6 347,94 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 431,56 kr
Sum	**17 555,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	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
Vann etter areal	15%	125 m2	39.80	1/1	0 %	4 975,19 kr	829,20 kr
Avløp etter areal	15%	125 m2	45.26	1/1	0 %	5 658,00 kr	943,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**16 462,38 kr**	**2 743,76 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.

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Lønnåskollen 6A, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 252 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965230 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965230)
Navn	HOSLE IV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.02.1967	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8776/1965230.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 059 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	193 m^2
	Formål	Kjørevei

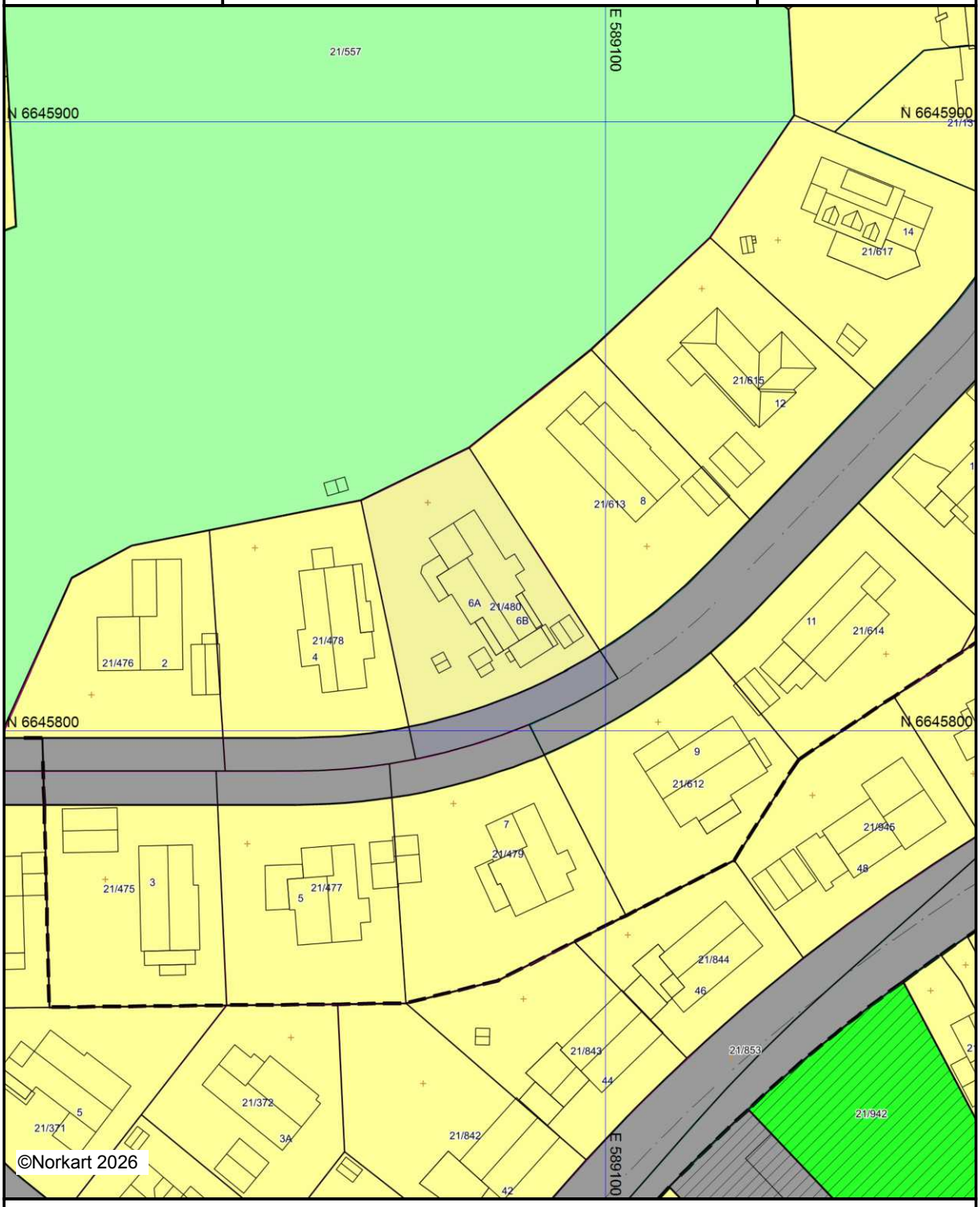
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/480/0/1
Adresse: Lønnåskollen 6A
Dato: 19.03.2026
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



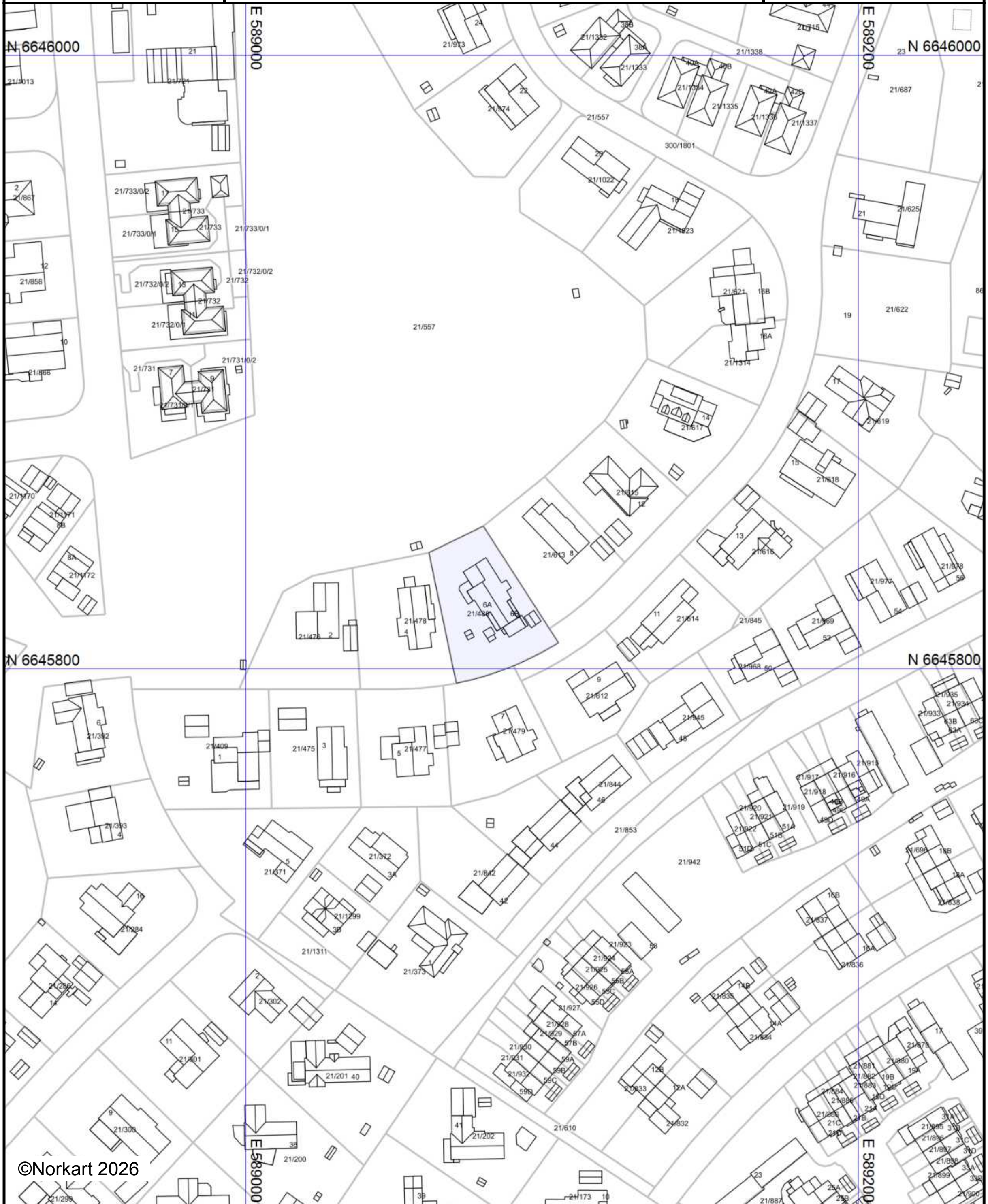
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/480/0/1
Adresse: Lønnåskollen 6A
Utskriftsdato: 19.03.2026
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

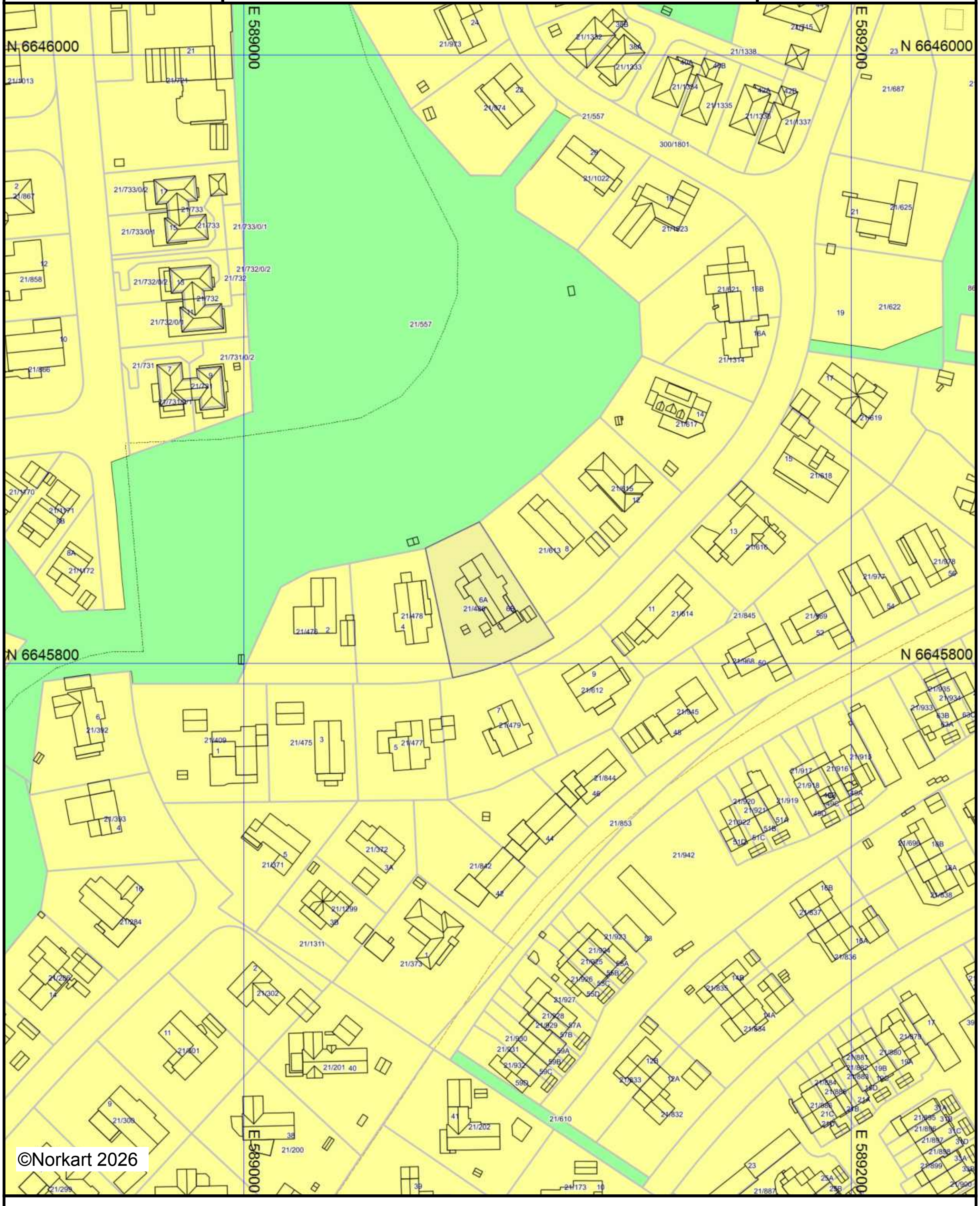
Kommuneplankart

Bærum kommune

Eiendom:	21/480/0/1
Adresse:	Lønnåskollen 6A
Utskriftsdato:	19.03.2026
Målestokk:	1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



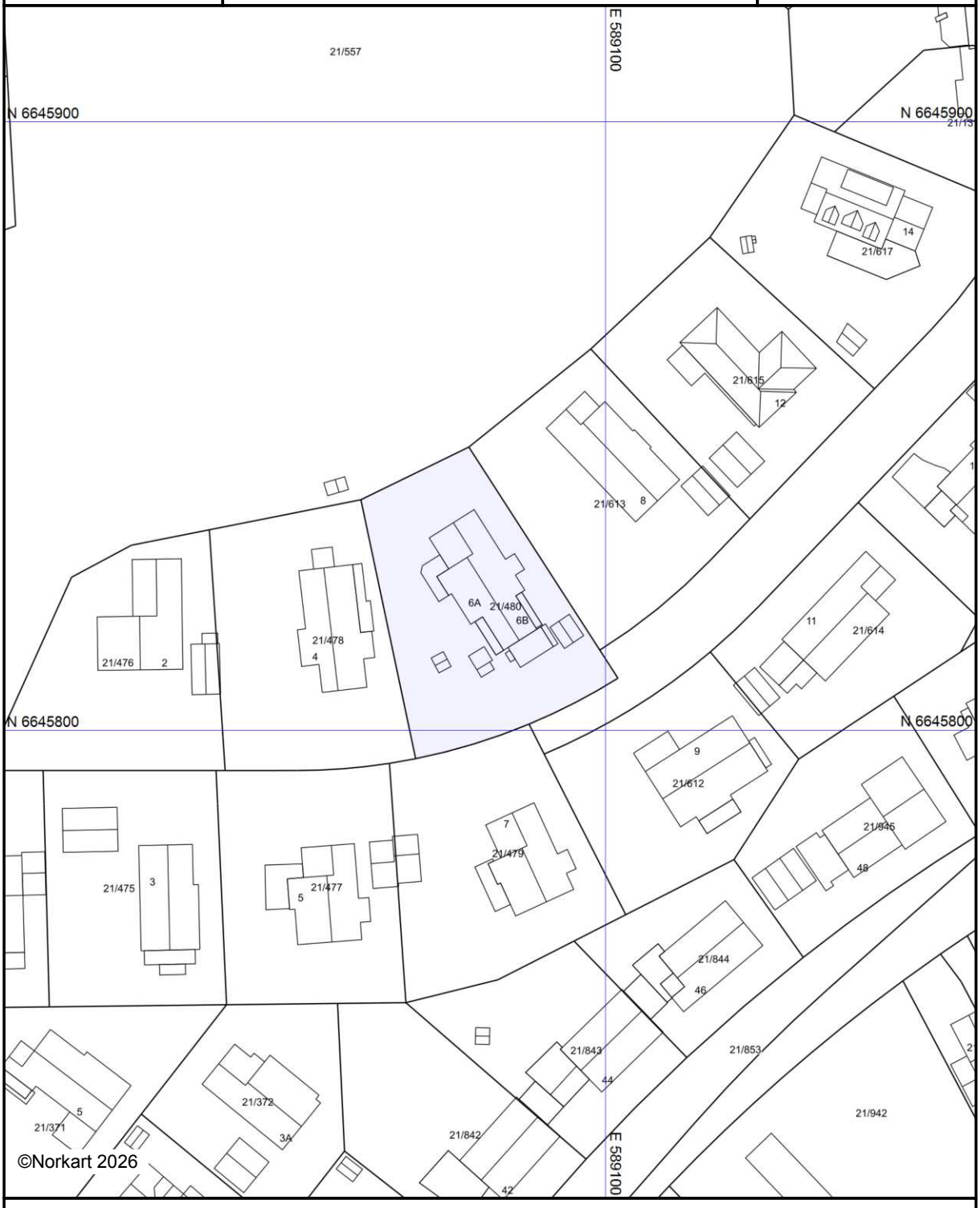
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/480/0/1
Adresse: Lønnåskollen 6A
Utskriftsdato: 19.03.2026
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

VAledninger

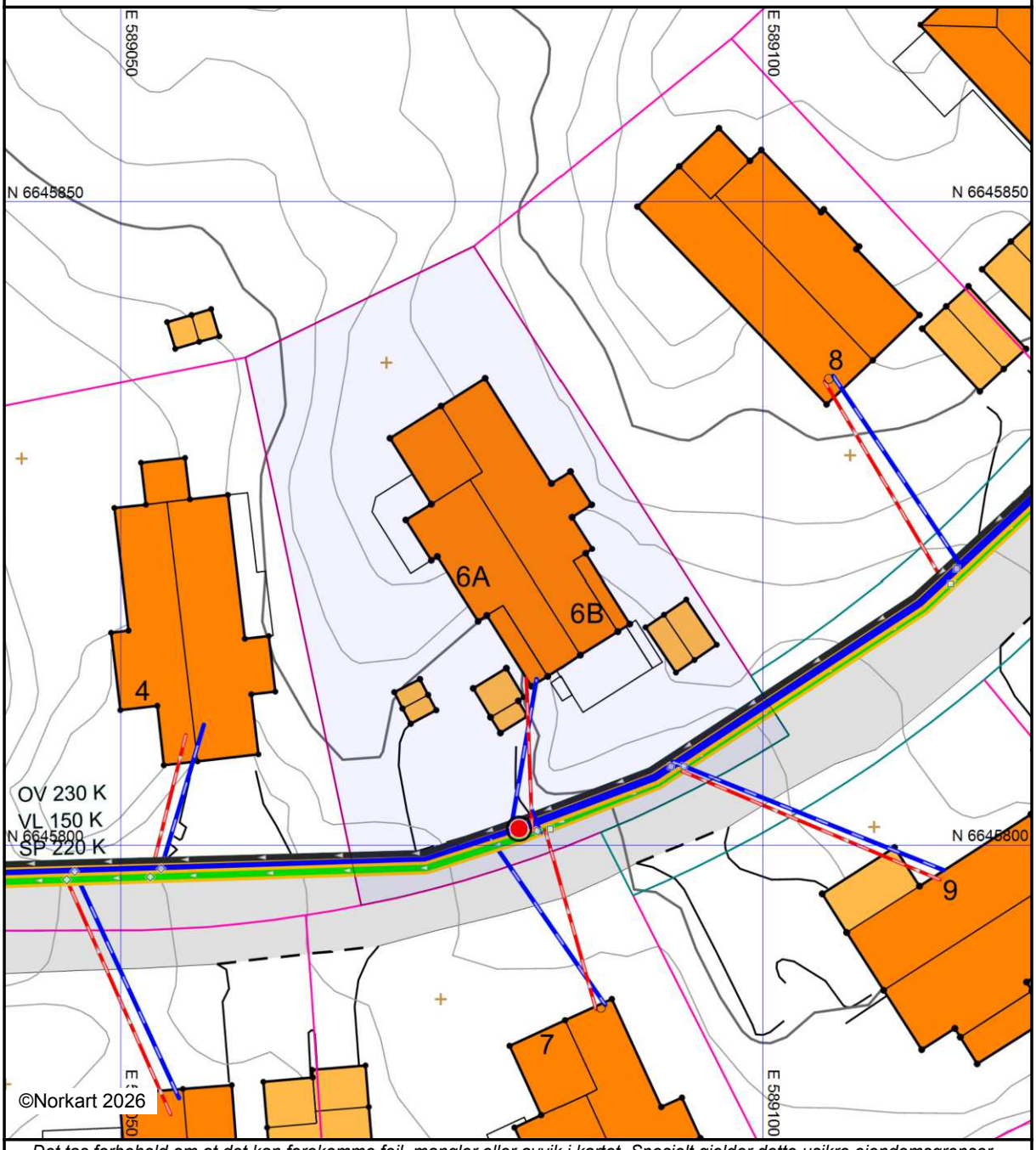
Eiendom: 21/480/0/1
Adresse: Lønnåskollen 6A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:500

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.

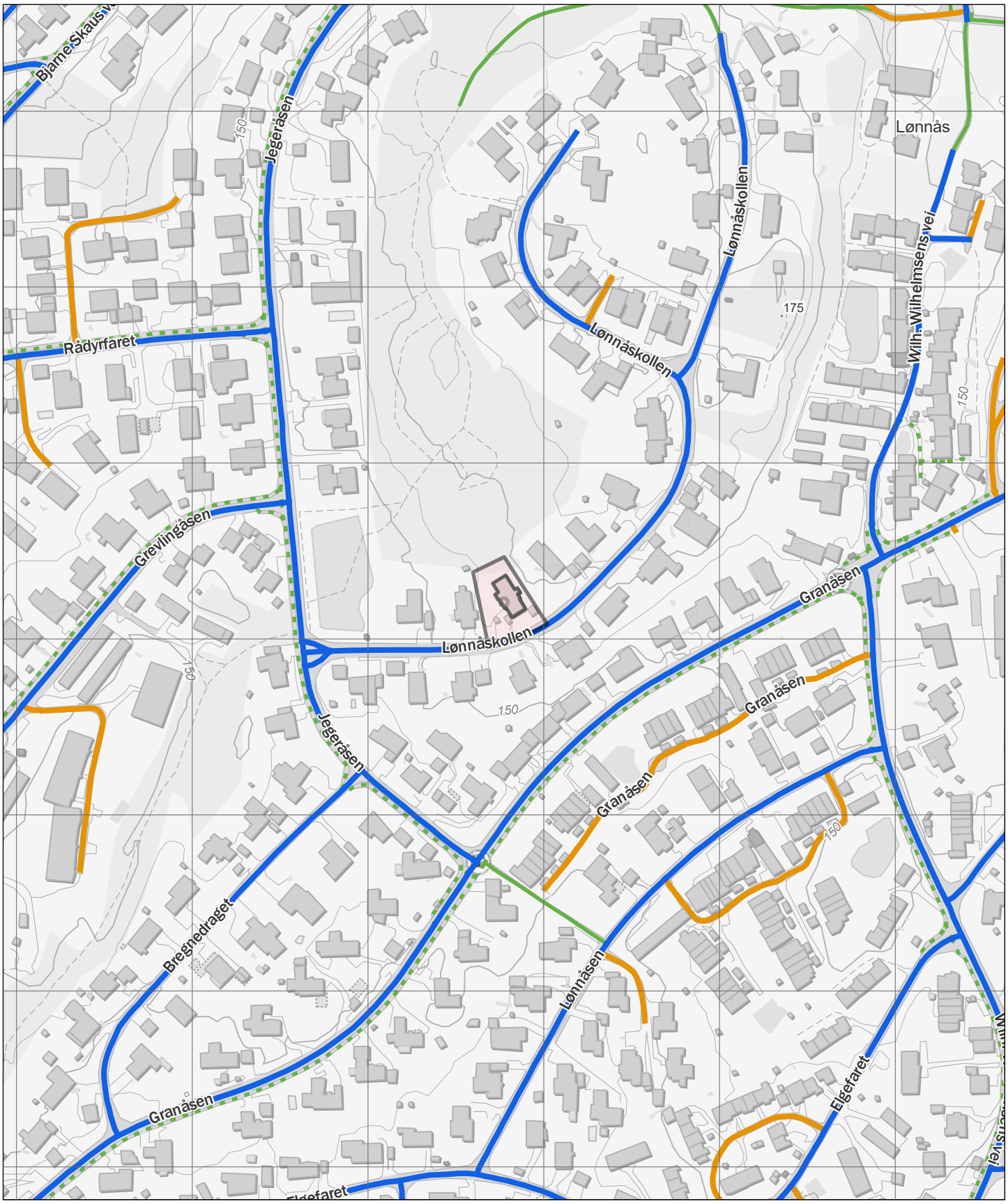
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/480/0/1
Adresse: Lønnåskollen 6A, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/03/2026



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

1[illegible] desember 1960.

3[illegible]. 3[illegible].

Lars [illegible],
Gr[illegible], Nordlie gård,
O S L O 7.

Tømrerm. Henry Haakensen,
Københagen 4,
O S L O 7.

Gnr. 21, bnr. 4[illegible], tomt nr. 6 av Hosle.

Vi viser til brev av 29. november d.å. fra murmester Bjerstad, med anmodning om ferdigbefaring.

Ved befaringen hadde bygningsvesenet ingen anmerkninger. Brukstillatelse gadieles og ferdigattest vil bli utstedt når attest fra vannverk, feiermester og helseråd foreligger.

for bygningssjefen

Jan Johansen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

SKAFLEM OG TANDBERG ANS ARKITEKTENE
ST.OLAVSPL. 2

0165 OSLO

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1997-1921	11.01.2001
	BILAG 55	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED PÅLEGG OM RETTING AV MANGLER.

TILBYGG AV BOLIG PÅ GNR 21, BNR 480
TILTAKSADRESSE: LØNNÅSVEIEN 6
TILTAKSHAVER: KANDEN, JENS TORBJØRN

Planseksjonen har på Deres anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 03.10.2000.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:
1. Røykvarsler må plasseres i hver etasje.
2. Husnummerskilt.
3. Søppelstativ.
4. Dør mellom bad og badstu i kjeller må settes inn for å hindre fukt trenge inn i det uinnredete badsturommet fra bad.
5. Det må etableres spalte under dør på bad, jfr. veiledning til Byggeforskrift 87, i kjeller og 1 etg.
6. Installere kran for badekar i 1.etasje.
7. Ved peis/ murt ildsted må det sendes inn fagmessig utførte skjemategninger til godkjenning. Plate på golv for å fange opp evt. gnistsprut må etableres.
8. Stigetrinn på tak til pipe.
9. Revidert tegning av 1.etasje må sendes Planseksjonen.
10. Utearealet må opparbeides.

Ved befaring var ikke kraner og vann til boligen tilkoplet, men ved telefonsamtale med arkitekt Tandberg 05.10.2000 ble det bekreftet at alt rørleggerarbeid da var ferdig utført.

Punkt 1-6 må rettes umiddelbart.
Frist for å rette øvrige mangler settes til 01.03.2001.

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

17040800009BK0820624

Midlertidig brukstillatelse meddeles på disse vilkår.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens Kap XIX som gir kommunen anledning til å benytte tvangsmidler for å få gjennomført gitte pålegg .

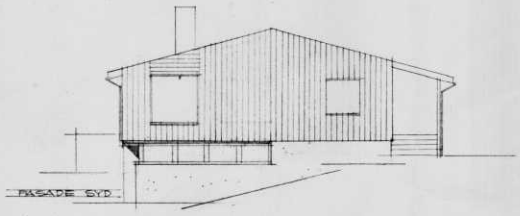
For sjef plansjefen

Tove C. Harvid
p.p.v. Hege Hallset
Avdelingsleder

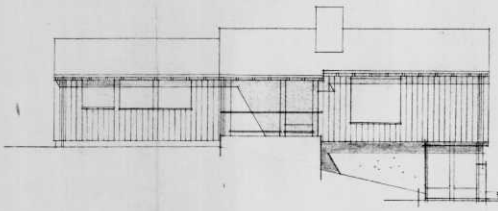
Lars Næstad Johansen
Lars Næstad Johansen
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Geodataavdelingen

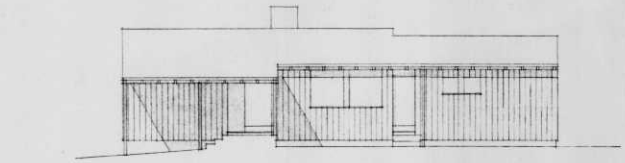
DH+7840



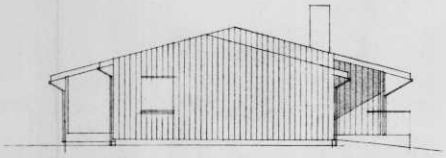
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



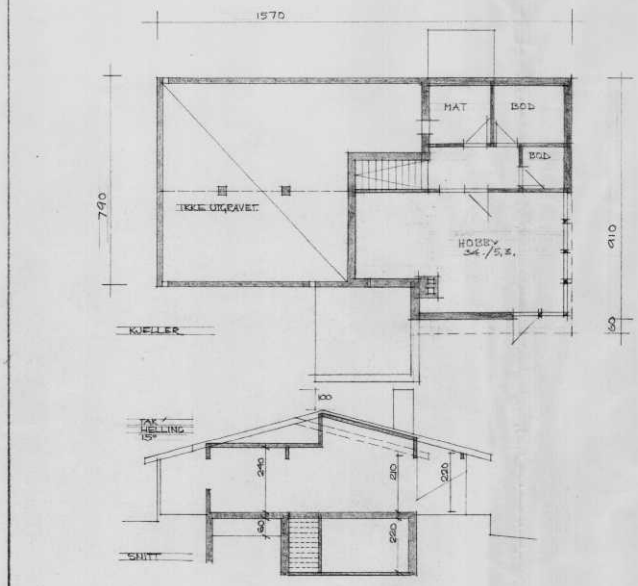
FASADE NORD

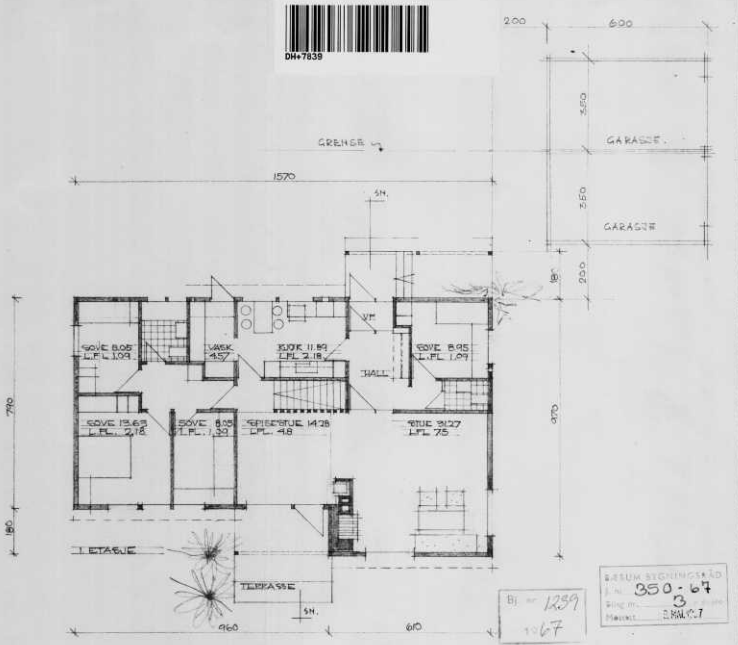
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 350 - 67
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 13 OKT 1967

GÅRDBR. LARS NORDLI
ENEBOLIG PÅ TOMT NR. 6. GNR. 21 BNR. 21. HOSLE

	MÅL	DATO	BL.
FASADER	1:100	15.3.67	299-2.

AAGE O. AMUNDSEN ARKITEKT M.N.A.L. INDUSTRIGT. 36 OSLO TLF. 60 [illegible]





DH+7839

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Nr. 350-67
Bygn. nr. 3
Mottatt 2. MAI 1967

Bl. nr. 1239
1:67

GÅRDBR. LARS NORDLI
ENEBOLIG PÅ TOMT NR 6. GNR. 21 BNR. 15. HOSLE

PLAN OG SNITT	MÅL 1:100	DATO 15.3.67	BL. 299-1.

ARNE EMUNDSEN ARKITEKT M.N.A.L. INDUSTRIGT. 26 OSLO TLF. 67

BTO. AREAL 1. ETG. 135. M²

Lønnåskollen 6A

Nabolaget Lønnås - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	10 min 1 km	
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	12 min 1 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km	
Oslo International School 90 elever	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jegeråsen Linje 140, 140E, 140N	3 min 0.3 km	
Østerås Linje 2	12 min 1 km	
Sollerud Linje 13	10 min 5 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.8 km	

BARNEHAGER

Barnehagenvår Hosletoppen (0-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km	
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 0.6 km	
Hosle barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	10 min
Meny Østerås	13 min

FINN

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

Østerås Senter	13 min
Apotek 1 Hosle	10 min
Østerås Vinmonopol	13 min

SPORT

Jegeråsen	2 min
Lønnås balløkke	6 min
Fresh Fitness Østerås	13 min
Østerås Treningssenter	13 min

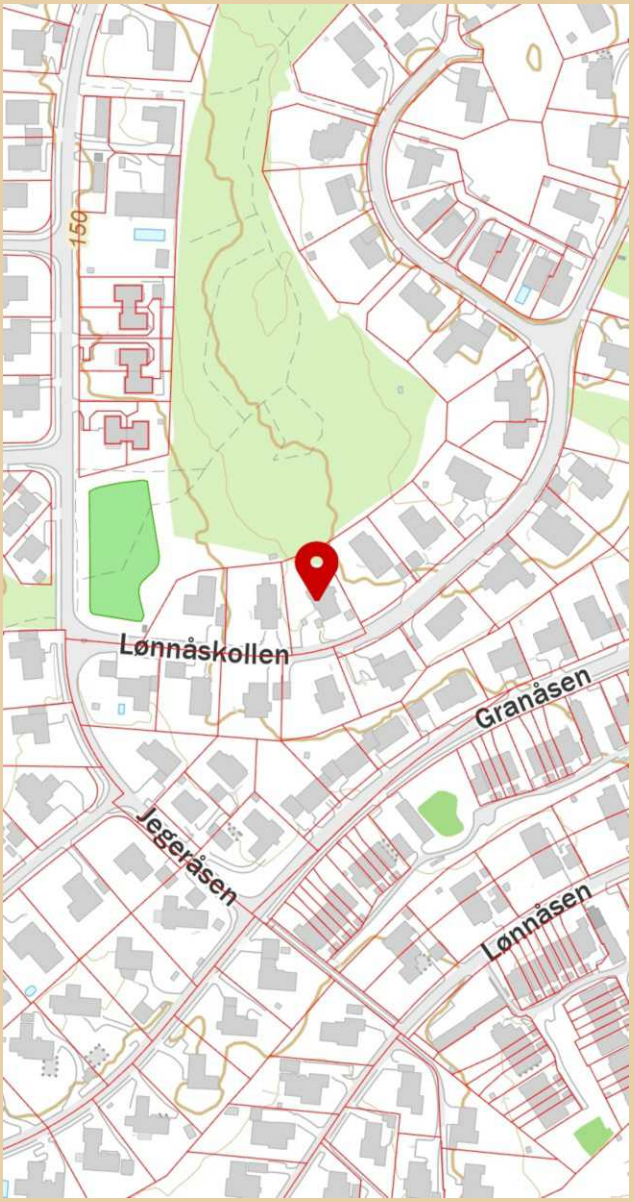
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Tog/t-bane



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

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:
Lønnåskollen 6A, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 480, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
