



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HOSLEVEIEN 113

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Hosleveien 113, 1357 BEKKESTUA

 BÆRUM kommune

 gnr. 21, bnr. 458

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 06.07.2026

Rapportdato: 10.07.2026

Oppdragsnr.: 22678-1076

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OI3579

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Rinker Christoffersen

Vår ref: Andreas
Christoffersen



TEK : NORGE

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

Norsk takst

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



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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen

Uavhengig Takstingeniør

andreas.christoffersen@tek-norge.no

468 61 850



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Kjedehus fra 1966.

Boligen går over én etasje med følgende rominndeling:

1 etasje: entré, gang, kjøkken, spise- og stue, 3 soverom, 2 bad.

I tillegg har boligen garasje, carport og utvendig bod.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med et moderat vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere bygningsdeler med aldersrelatert slitasje og enkelte forhold som bør utbedres for å opprettholde bygningens funksjon og levetid. De mest omfattende tiltakene knytter seg til de to våtrommene, som på grunn av alder anbefales oppgradert. Det er også registrert behov for utbedring av enkelte utvendige forhold, terrengfall mot bygningen samt enkelte tekniske installasjoner.

Bygningen er oppført i 1966 og må vurderes ut fra byggeskikk og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens standard må det forventes svakere isolasjonsevne og lavere energieffektivitet enn i nyere boliger. Flere tekniske installasjoner, blant annet vannledninger og varmtvannsbereder, har oppnådd en alder hvor økt vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes.

Taktekking er opplyst fornyet rundt 2010, og kjøkkeninnredningen er fra ca. 2001. Vinduer og balkongdører er skiftet i flere omganger fra slutten av 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet, noe som bidrar til å redusere noe av bygningens aldersrelaterte svakheter.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Kjedehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp.

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

Det er montert varmekabler i enkelte nedløp.

Bygningen har flatt tak.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Ytterveggene er av murkonstruksjon.

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1999, 1997 og 2004.

Det er ytterdør i treverk, balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass datostemplet 2001, og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass datostemplet 2011.

Sørvestvendt platting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og entré.

Utvendig trapp i betongkonstruksjon ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har gulv av parkett og flis.

Veggene har tapet og trepanel.

Himlingen har malte plater og trepanel.

Boligen har betong mot grunn.

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i støpejern og åpen murt peis.

Det er lakkert tretrapp.

Innvendige dører består av malte glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Badet er ifølge tidligere salgsannonse fra 1997.

Rommet har fliser og tapet på vegger, fliser på gulv og malt himling. Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, badekar med dusjløsning og toalett.

Det er plastsluk, og tettesjikt/membran er ikke dokumentert eller kjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › Etasje › Bad 2

Badet er ifølge tidligere salgsrapport fra 1997.

Rommet har fliser og tapet på vegger, fliser på gulv og himlingsplater i tak.

Badet er innredet med servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder plassert i innebygget kasse.

Det er plastsluk og underliggende membran.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rekvirent informerer at kjøkkenet er fra ca 2001.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, to komfyrer, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er registrert rør-i-rør-installasjon.

Det er gløddede kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstanken er på ca 200 liter med produksjonsdato: 2003.

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Synlig sokkel/grunnmur fremstår som malt mur/betong.

Beskrivelse av eiendommen

Mindre forstøtningsmur/støttemur oppført med stablede betong-/dekorblokker. Muren holder terreng/plantefelt tilbake og er delvis omgitt av vegetasjon.

Boligen ligger på en flat tomt med opparbeidet plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass og rekviert opplyser at det er en sti inn til boligen med varmekabler.

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type, og vannledninger fra 1966 er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

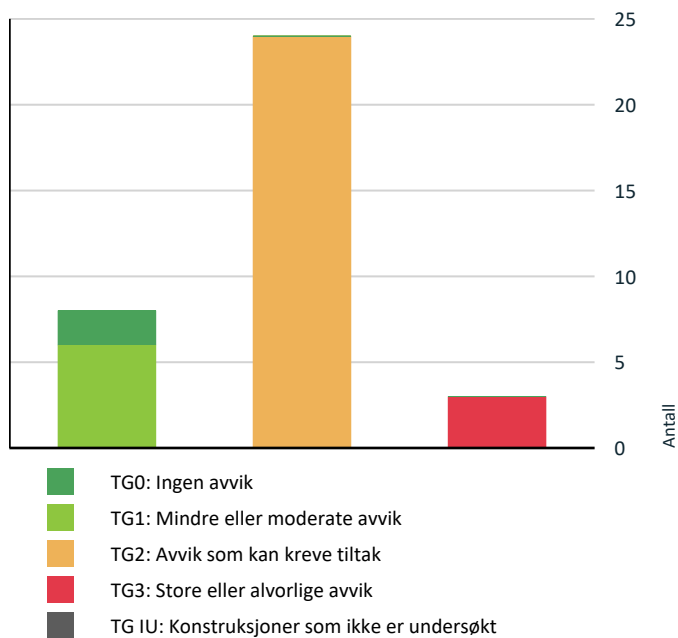
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger (tilbyggssøknad 2006), men det er avvik mellom tegningene og dagens situasjon. Omsøkt tiltak omfattet forlenget/isolert garasje og ny bod. Dette er ikke utført; i stedet er det etablert garasjeport og carport. Det er også registrert avvik i innvendig veggplassering ved det største soverommet.

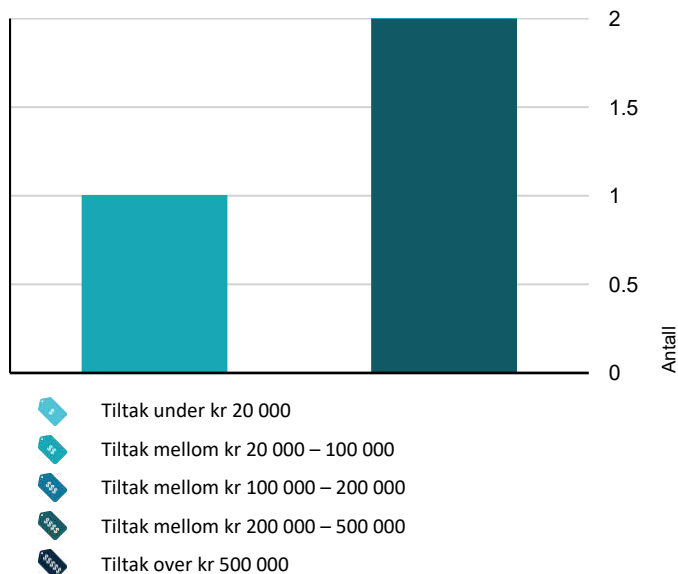
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Rør i rør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Det er glødde kobberør (bøyelege med plasthylse). [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.(HMS) [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp. Besiktiget fra taket.

I henhold til egenerklæring er taktekingen fra ca. 2010.
Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er observert en åpning i overlapp/skjøt på taktekingen. Skjøten fremstår ikke som tilfredsstillende tett.

Konsekvens/tiltak

- Skjøten bør utbedres og tettes for å gjenopprette en vanntett løsning. Det ble ved befaring ikke observert tegn til følgeskader i tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen. Manglende utbedring kan over tid gi økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Overlapp/skjøt på taktekingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Det er montert varmekabler i enkelte nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis mindre deformasjoner, flassende overflate og rustdannelser på nedløp/beslag.

Tilstandsrapport



Eksempel på deformasjoner.



Eksempel på rustdannelser.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonsoppbygging og eventuell lufting er ikke fullt ut verifisert, da takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for full kontroll. Det er ikke registrert synlige luftespalter eller ventiler fra utsiden. Takkonstruksjonens ventilerings kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Dersom takkonstruksjonen mangler tilstrekkelig ventilerings, bør dette vurderes nærmere og eventuelt utbedres. Utilstrekkelig ventilerings kan over tid gi økt risiko for kondens, forhøyet fuktbelastning og følgeskader i takkonstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert avflasket overflatebehandling og vedlikeholdsetterslep på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

- Vindskibordene bør skrapes, grunnes og overflatebehandles. Manglende vedlikehold kan over tid gi økt fuktoptak i treverket, med risiko for oppsprekking, råteskader og redusert levetid.



Avflasket overflatebehandling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - Mur

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er av murkonstruksjon.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1997, 1999 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer har defekte vindushasper.
- Det er registrert avvik ved vinduenes innsetningsdetaljer. Enkelte vinduer har mangelfull utvendig tetting. Omramming/lister rundt vinduene er ført helt ned til beslag. Ved kjøkkenvinduet er det registrert en åpning i tilslutningen ved vindusbeslaget.
- Enkelte vinduer har utvendig flassende maling.

Konsekvens/tiltak

- Defekte vindushasper/lukkebeslag bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking av vinduene.
- Mangelfull utvendig tetting, avvik ved beslagsløsninger og utvendig omramming bør utbedres på en fagmessig måte. Ved utbedring av kjøkkenvinduet anbefales det å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuell fuktpåvirkning eller følgeskader. Mangelfulle detaljer kan over tid gi økt risiko for trekk, redusert isolasjonsevne og vanninntrengning.
- Vinduer med flassende overflatebehandling bør vedlikeholdes. Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt fuktopptak i treverket, redusert levetid og et forringet estetisk uttrykk.



Eksempel på defekte vindushasper.



Eksempel på lister helt ned til beslag.



Manglende utvendig tetting.



Avvik i beslag ved kjøkken.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass datostemplet 2001, og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass datostemplet 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er observert manglende utvendig tetting samt mindre skader på skyvebalkongdøren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Utvendig tetting og registrerte overflateskader på balkongdøren bør utbedres. Mangelfull tetting kan over tid gi økt risiko for trekk, redusert isolasjonsevne og fuktinntrengning. Risikoen for fuktinntrengning vurderes som noe redusert på grunn av takutstikk. Manglende vedlikehold kan over tid gi redusert levetid.



Manglende utvendig tetting.



Eksempel på mindre skader.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt platting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og entré.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i enkelte terrassebord, samt generell slitasje og enkelte skruer som stikker opp.

Konsekvens/tiltak

- Skadde terrassebord bør skiftes ut, og løse eller oppstikkende skruer bør festes eller skiftes. Generell slitasje bør følges opp med vedlikehold for å redusere videre forringelse og bidra til å opprettholde konstruksjonens levetid.



Råteskadde terrassebord.



Eksempel på skruer som stikker opp.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongkonstruksjon ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Trappen har synlige skjevheter.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.(HMS)
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Høyde og åpninger i rekkverket bør utbedres for å bedre personsikkerheten og redusere risikoen for fall og personskade.

- Trappen bør rettes opp for å hindre videre skjevhet og forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for ytterligere setninger, redusert sikkerhet ved bruk, samt mulig skade på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Trapp med skjevheter.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig har gulv av parkett og flis.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

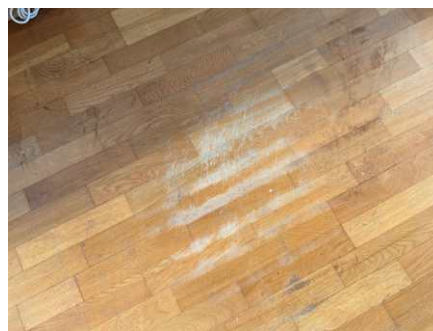
- Det er misfarging i flisefuger og stedvis større slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Misfargede flisefuger bør rengjøres eller skiftes ut ved behov. Stedvis slitt parkett bør utbedres eller overflatebehandles. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert slitasje, og det må påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflater for å opprettholde funksjon og utseende.



Misfarging i flisefuger.



Eksempel på større slitasje i parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel.

Himlingen har malte plater og trepanel.

Selger opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært heksesot i stue og på kjøkken. Overflatene fremsto som rengjorte/vasket på befaringstidspunktet, og det ble ikke observert synlig sotdannelse. Heksesot kan oppstå på nytt, særlig i perioder med fyring kombinert med begrenset luftutskifting.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

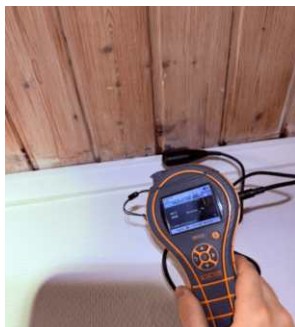
- Det er registrert fuktskjolder/misfarging på panelhimling i hjørne på soverom mot garasje. Skjoldene var tørre på befaringstidspunktet. Panelet gir stedvis etter ved belastning.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis løse gulvlister på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved utbedring bør det kontrolleres om det foreligger fuktpåvirkning eller svekkelser i bakenforliggende konstruksjon. Manglende avklaring kan medføre at eventuelle fukt- eller råteskader ikke avdekkes og får utvikle seg videre.
- Løse gulvlister bør festes eller skiftes ved behov. Manglende utbedring kan føre til videre løsning, åpne overganger mellom gulv og vegg og redusert bruksmessig/estetisk standard.



Fuktskjolder i tak, tørre på befaring.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har betong mot grunn.

Måleresultater i rom:

Stue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 19 mm.

Soverom: lokalt innenfor 2 m: 20 mm. Totalt i rommet: 24 mm.

Måleresultater mellom rom:

Gang til bad: 62 mm.

Gang til bad: 33 mm.

Entré til stue: 25 mm.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innebærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm innenfor 2 meter i soverom.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Det ble målt høydeforskjeller mellom rom:

- Gang til bad: 62mm

- Gang til bad: 33mm

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

- Høydeforskjellene er registrert mellom rom med ulike gulvkonstruksjoner og gulvoppbygninger, herunder bad med påstøpt gulv, og vurderes å være en følge av konstruksjonsoppbygningen. Nivåforskjellene vurderes ikke å ha sammenheng med setningsskader eller deformasjoner i bærekonstruksjonen. Forholdet kan likevel ha betydning for universell tilgjengelighet og møblering.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i støpejern og åpen murt peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Døren inn til badet har oppsvelling i nedre del.
- Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Døren bør utbedres eller eventuelt skiftes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade. Oppsvelling kan føre til at døren setter seg fast eller mister funksjonalitet over tid.

- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.



Svelling i nedre del av døren.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen er et dødsbo, og rekvirent har begrenset kjennskap til eiendommens historikk. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsannonse fra 1997.

Rommet har fliser og tapet på vegger, fliser på gulv og malt himling.

Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, badekar med dusjløsning og toalett.

Det er plastsluk, og tettesjikt/membran er ikke dokumentert eller kjent.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:

Det er registrert motfall mot dør, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel er målt til 0 mm. Dette avviker fra dagens krav til høydeforskjell på minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Målingen er utført i tilstøtende vegg fra soverom.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsannonse fra 1997.

Rommet har fliser og tapet på vegger, fliser på gulv og himlingsplater i tak.

Badet er innredet med servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder plassert i innebygget kasse.

Det er plastsluk og underliggende membran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:

Eventuelt lekkasjevann har ikke kontrollert avrenning til sluk eller annet egnet synlig sted. Dusjløsningen kan hindre lekkasjevann i å nå sluket.

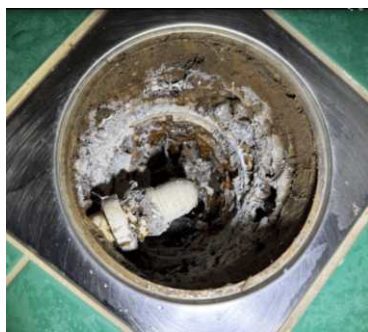
Det er også registrert avvik ved gulvets fallforhold sett opp mot dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Målingen er utført fra inne i kassen til varmtvannsbereder mot dusjsonen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Rekvirent informerer at kjøkkenet er fra ca 2001.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, to komfyrer, oppvaskum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.

Normal slitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Blandebatteriet er tung å stenge.

Konsekvens/tiltak

- Blandebatteriet bør kontrolleres og eventuelt justeres eller skiftes ved behov. Forholdet kan medføre redusert brukervennlighet og tyder på slitasje i armaturen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Stoppekranen er ikke lett tilgjengelig. Den er plassert bak en luke på badet, hvor frontplaten må skrus av for tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- Det bør etableres fri og enkel tilgang til stoppekranen, slik at den raskt kan stenges ved behov. Manglende tilgjengelighet kan føre til forsinket stenging ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

- Manglende isolering kan føre til kondensdannelse på kaldtvannsrør med risiko for fuktpåvirkning, samt økt varmetap fra varmtvannsrør som gir redusert energieffektivitet og høyere energiforbruk. Det anbefales å etablere kondensisolering på kaldtvannsrør og termisk isolering på varmtvannsrør der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og begrense varmetap.

Innvendige vannledninger - Rør i rør

Beskrivelse

Det er registrert rør-i-rør-installasjon.

Vurdering av avvik:

- Rør-i-rør-installasjonen har fordelerstokk som ikke er plassert i fordelserskap med avrenning til sluk, og det er heller ikke registrert annen løsning som lekkasjevarsler.

Konsekvens/tiltak

- Uten fordelserskap med avrenning eller lekkasjevarsler vil en eventuell lekkasje ved fordeleren ikke bli synlig eller varslet, og kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det bør vurderes å etablere fordelserskap med avrenning til sluk eller montering av lekkasjevarsler.

Innvendige vannledninger - Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil. Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere innelima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter med produksjonsdato: 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

- Når det gjelder alder er det ikke behov for utbedringstiltak nå, siden tanken fungerer, men eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer. Utskifting bør påregnes.

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

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Boligen er et dødsbo, og rekvirent har begrenset kjennskap til eventuelle arbeider som er utført på anlegget.

Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynsrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark og har ikke kjeller eller underetasje. Eventuell fuktsikring/fuktsperre under betongplaten og drenerende masser ved fundament er ikke synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert terrengforhold med flate partier/motfall mot bygningen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot fundament og konstruksjoner mot grunnen. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Terrengforholdene bør utbedres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Økt fuktbelastning mot fundament og konstruksjoner mot grunnen kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning, særlig der eventuell fuktsikring under plate og ved fundament ikke er kjent eller kontrollerbar.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Synlig sokkel/grunnmur fremstår som malt mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte avskallinger/mindre skader på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Skadene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fukttinntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.



Eksempel på skade.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

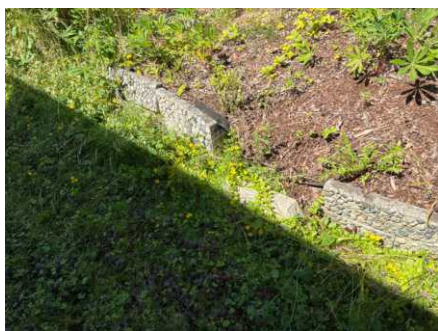
Mindre forstøtningsmur/støttemur oppført med stablede betong-/dekorblokker. Muren holder terreng/plantefelt tilbake og er delvis omgitt av vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter og lokale forskyvninger i muren. Enkelte blokker/steiner har løsnet eller falt ut.

Konsekvens/tiltak

- Løse og forskjøvede blokker bør sikres, rettes opp eller erstattes ved behov. Manglende utbedring kan over tid føre til videre forskyvning, utglidning og redusert stabilitet i muren.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat tomt med opparbeidet plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass og rekvirent opplyser at det er en sti inn til boligen med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Manglende fall kan gi økt fuktbelastning mot fundament/grunnmur. Risikoen vurderes som begrenset siden bygningen ikke har kjeller/underetasje, men forholdet bør likevel utbedres for å redusere fuktbelastning over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.(HMS)
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Boligen er et dødsbo, og rekvirent har begrenset kjennskap til eventuelle arbeider som er utført på anlegget.

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

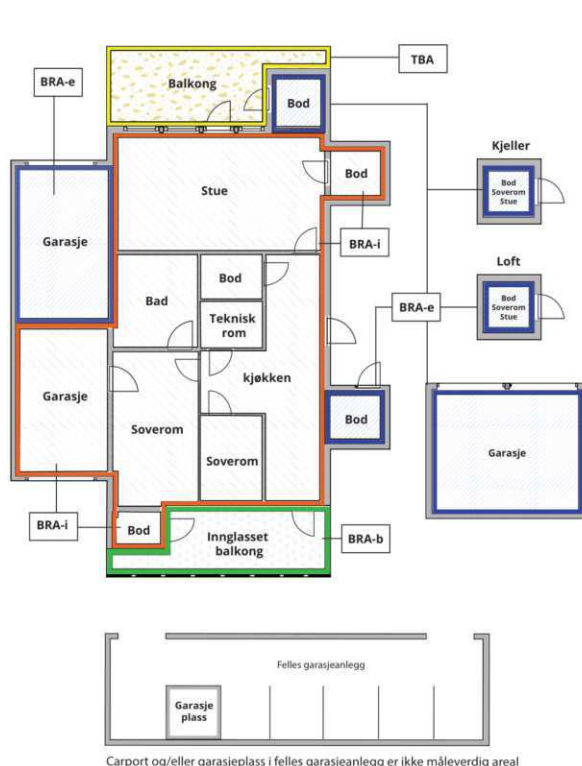
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	131	28		159	47
SUM	131	28			47
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bad 2, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, entré, spisestue	Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger (tilbyggssøknad 2006), men det er avvik mellom tegningene og dagens situasjon. Omsøkt tiltak omfattet forlenget/isolert garasje og ny bod. Dette er ikke utført; i stedet er det etablert garasjeport og carport. Det er også registrert avvik i innvendig veggplassering ved det største soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Morten Fredrik Ristvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	458		0	1005.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hosleveien 113

Hjemmelshaver

Ristvedt Katrine Wessel-Aas, Ristvedt Morten
Fredrik, Olav Velde AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260296
Adresse	Hosleveien 113		
Postnr.	1357	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Morten Fredrik Ristvedt		
Selgers navn	Pål Birger Ristvedt		
Selgers navn	Brit Lisbet Ristvedt		

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:

Brit Lisbet Ristvedt

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Morten Ristvedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

7 februar 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88768001

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Alt er kommunalt

Yttertak

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt om tak rundt 2010

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, min far som bestilte dette av et firma

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vinduer i 2003

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt ny kurs i forbindelse med oppvarmet innkjørsel

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, min far som gjorde dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

Kun elfyring, ingen oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Min far bygget på en forlengelse av garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Laget en forlengelse av garasje. Vet ikke hvem som gjorde dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vet ikke

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Mener at det har vært heksesot i stuen og på kjøkken

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

06.07.2026

Signert av

Morten Fredrik Ristvedt



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	458	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hosleveien 113, 1357 BEKKESTUA								

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	6 906,66 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 909,52 kr
Sum	18 592,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOK	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	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	136 m2	39.80	1/1	0 %	5 413,00 kr	2 255,44 kr
Avløp etter areal	15%	136 m2	45.26	1/1	0 %	6 155,90 kr	2 564,96 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	17 398,09 kr	7 249,29 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	458	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hosleveien 113, 1357 BEKKESTUA								

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&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 1 006 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961032)
Navn	HOSLE, sydøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.08.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf	
Delarealer	Delareal	1 006 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse



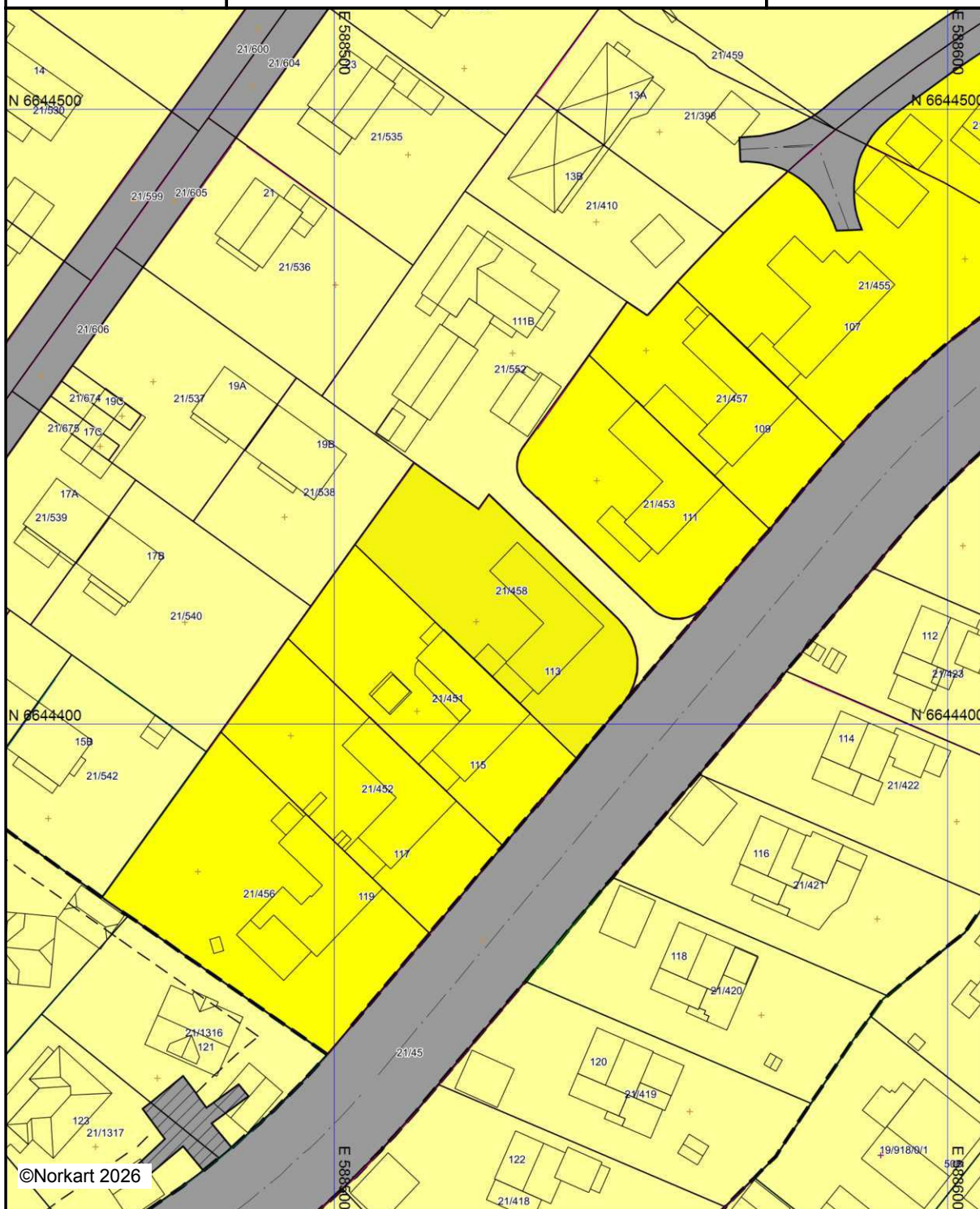
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/458
Adresse: Hosleveien 113
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

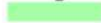
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/458
Adresse: Hosleveien 113
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



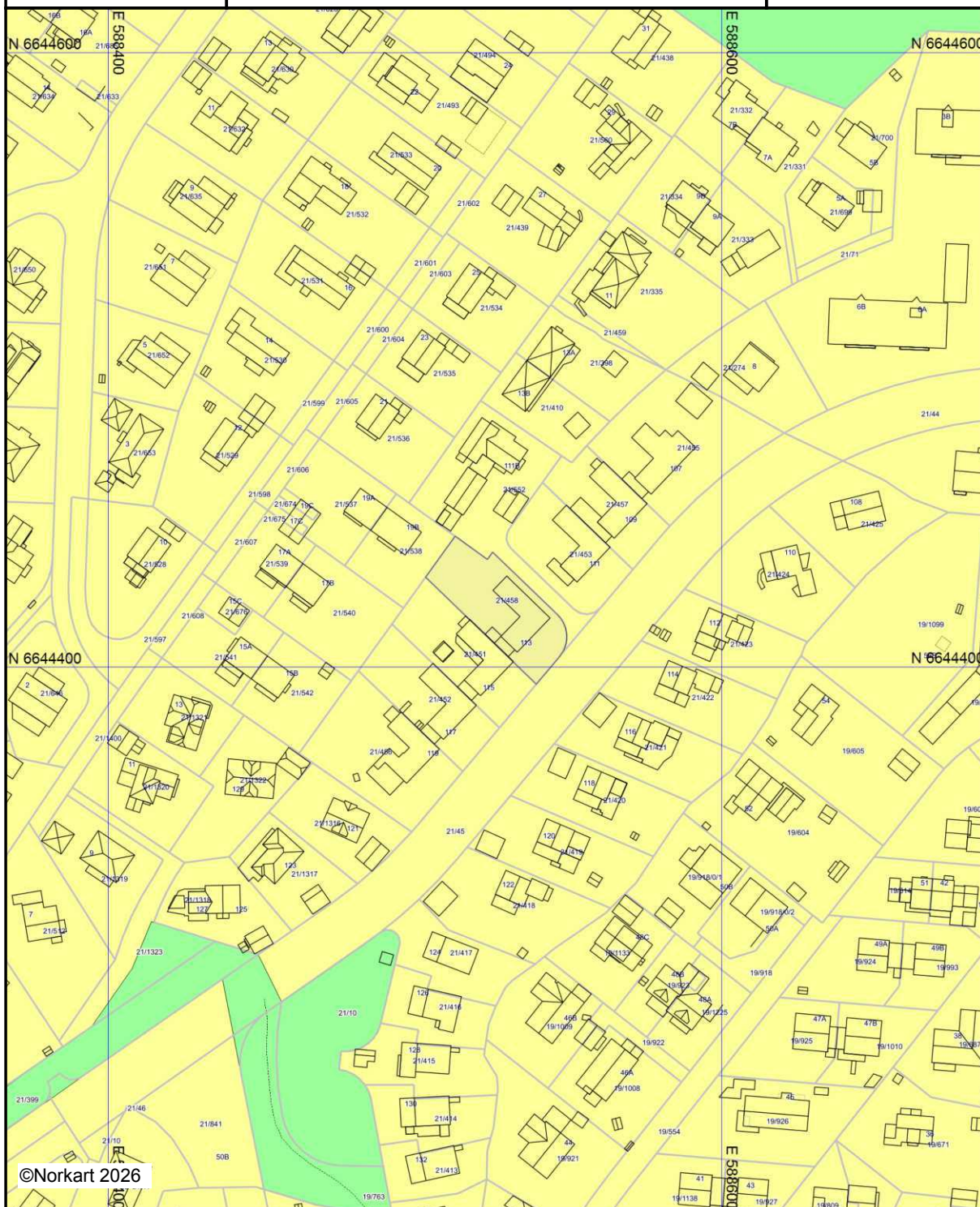
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/458
Adresse: Hosleveien 113
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

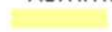


©Norkart 2026

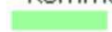
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - eksisterende

 Sporveg - nytt

 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -



Eiendom: 21/458
Adresse: Hosleveien 113
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



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

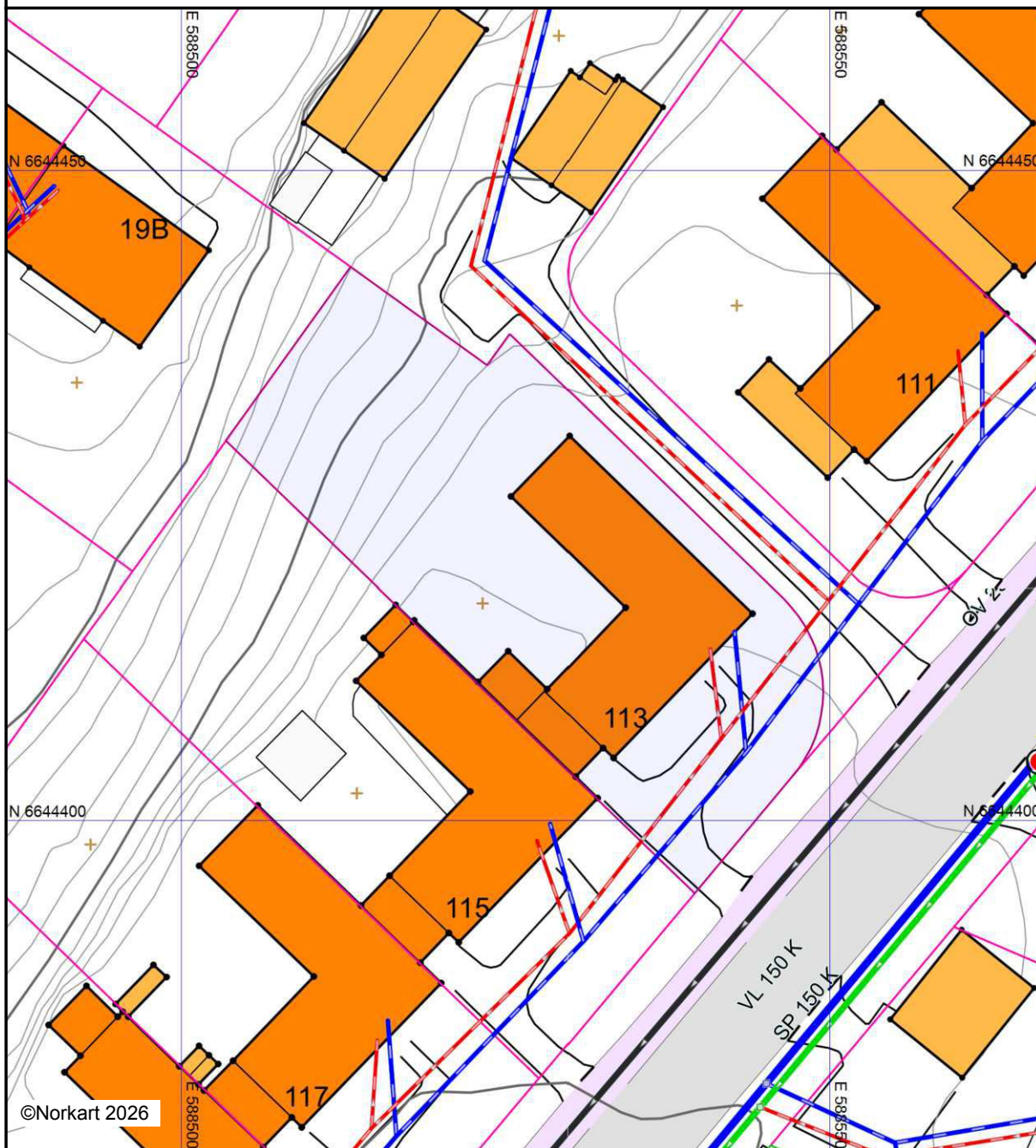
Eiendom: 21/458
Adresse: Hosleveien 113
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:500



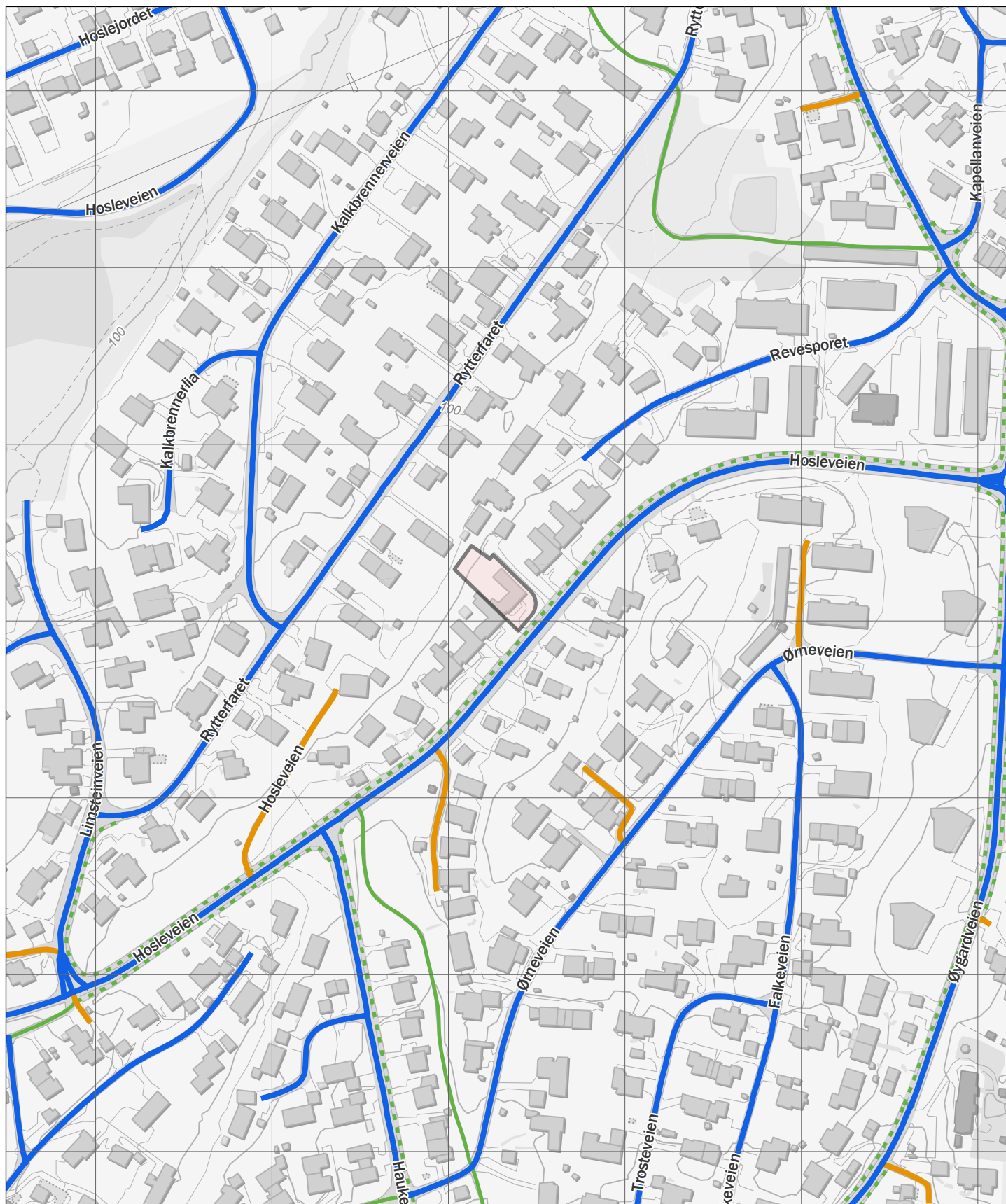
UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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.



3. september 1966.

319/320/321/322-65. SM/EC.

Olav Velde A/S,
v/Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vinderen, Oslo 3.

Tømmermester
John Møjlunder-Larsen,
Holmenveien 19,
Vinderen, Oslo 3.

Vedr.: Knebholig m/carpport på gar. 21, bar. 10, tomt nr. 331,
332, 333, 334, Mosle.

En viser til Deres søknad av 29. august 1966 om tillatelse
til å ta bygning på ovennevnte eiendom i bruk.

Ved besiktigelse den 1-9-1966 ble det bemærket følgende
feil og mangler som må rettes:

- 1) Korrigert plan og sydfasade må innsendes.
- 2) Det må anskaffes stige for atkomst til feiling av pipe
over tak.

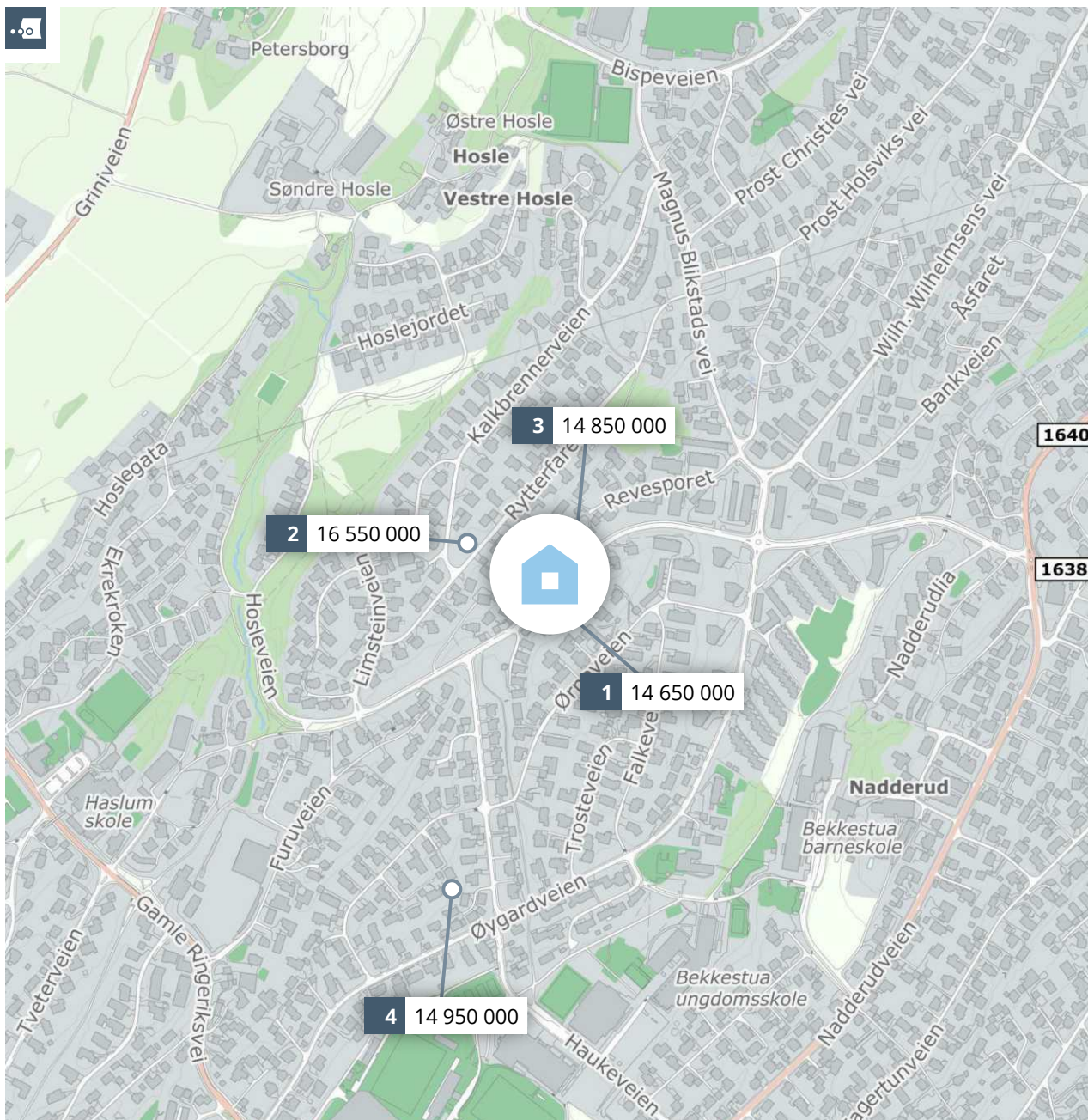
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at
forannevnte mangler og feil blir rettet innen 10. oktober 1966.

Skriftlig melding om at mangler er rettet må være bygningsvesenet
i hande innen 17. oktober 1966.

For bygningssjefen

M. Anders Stenhus
o.f.

Sigurd Mørk



Meglerns verddivurdering **HOSLEVEIEN 113**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 07.08.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hosleveien 113, 1357

BEKKESTUA

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1966

GNR 21 BNR 458 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Hosle sør 08 Sør

Verdivurdert til

11 250 000

-	11 250 000	85 878
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hosleveien 118 129 m² 1966 1 043 m² 3 sov	28.01.2025	13 500 000	14 650 000	0	14 650 000	113 566
2 Rytterfaret 10 187 m² 1967 1 190 m² 5 sov	08.04.2025	14 250 000	16 550 000	0	16 550 000	88 503
3 Hosleveien 109 201 m² 1966 740 m² 3 sov	06.06.2025	15 500 000	14 850 000	0	14 850 000	73 881
4 Ørneveien 13 A 228 m² 1996 689 m² 4 sov	14.04.2026	14 950 000	14 950 000	0	14 950 000	65 570

En tiltalende kjedet enebolig med alt på én flate, med en solrik og skjermet uteplass. Boligen byr på en luftig og åpen planløsning, det er moderniseringsbehov dog fremstår boligen som velholdt og funksjonell. Planløsningen består av entré/gang, adskilt kjøkken med innredning fra 2001. Stuen er inndelt i to soner med plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir flott lysinnslipp og skyvedør ut knytter inne- og uterom sammen på en fin måte.

Boligen har tre gode soverom, hvorav hovedsoverommet har en egen walk-in garderobe. I er det to eldre baderom. Det er gode parkeringsmuligheter i både garasje og innenfor liggende carport. Det er også en praktisk utebod. Utearealet er en privat og skjermet med meget fine solforhold, med kveldssol i bakhagen.

Her bor du i et svært barnevennlig og attraktivt boområde.

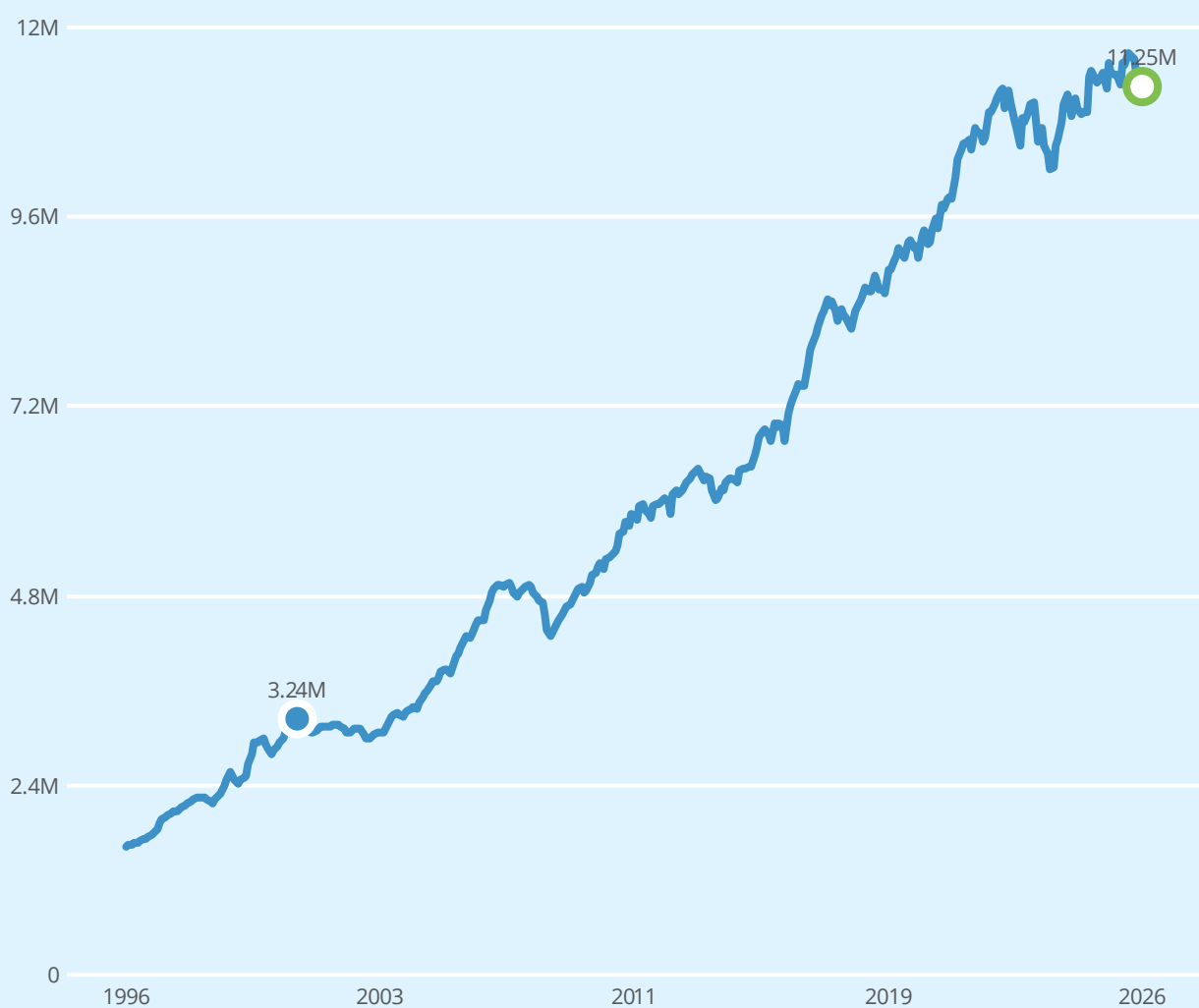
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.



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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
08.05.2001	14.05.2001	26.06.2001	3 000 000	3 240 000	-	3 240 000	
18.02.1997		18.02.1997	-	725 000	-	725 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i 1357 BEKKESTUA nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

75
dager

Eneboliger solgt i 1357 BEKKESTUA siste 6 mnd

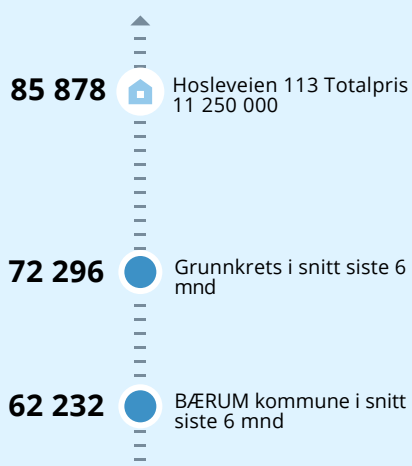


Solgt i snitt
i løpet av

14
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Hoslevei 113

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	10 min  0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	11 min  1 km
Oslo International School (1-10 kl.) 420 elever, 27 klasser	12 min  1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	12 min  0.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	11 min  1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	12 min 
Oslo International School 90 elever	12 min  1.1 km

SPORT

 Rytterfaret balløkke	7 min 
 Nadderudhallen idrettshall	8 min 
 SATS Bekkestua Stasjon	17 min 
 GYM Bekkestua	17 min 

VARER/TJENESTER

 Bekkestua Senter	18 min 
 Østerås Senter	7 min 
 Apotek 1 Signaturgården	13 min 
 Vitusapotek Bekkestua	14 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	4 min  0.3 km
 Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	19 min  1.6 km
 Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min  3.5 km
 Sollerud Linje 13	10 min  4.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min  13.3 km

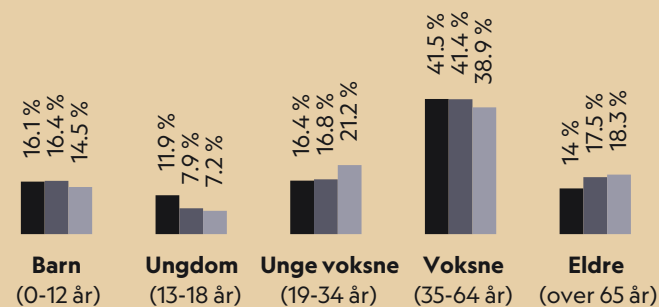
BARNEHAGER

Nadderudskogen barnehage avd Nadderud 40 barn	8 min  0.7 km
Huskestua barnehage (1-6 år) 86 barn	9 min  0.8 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år...) 158 barn	11 min  1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

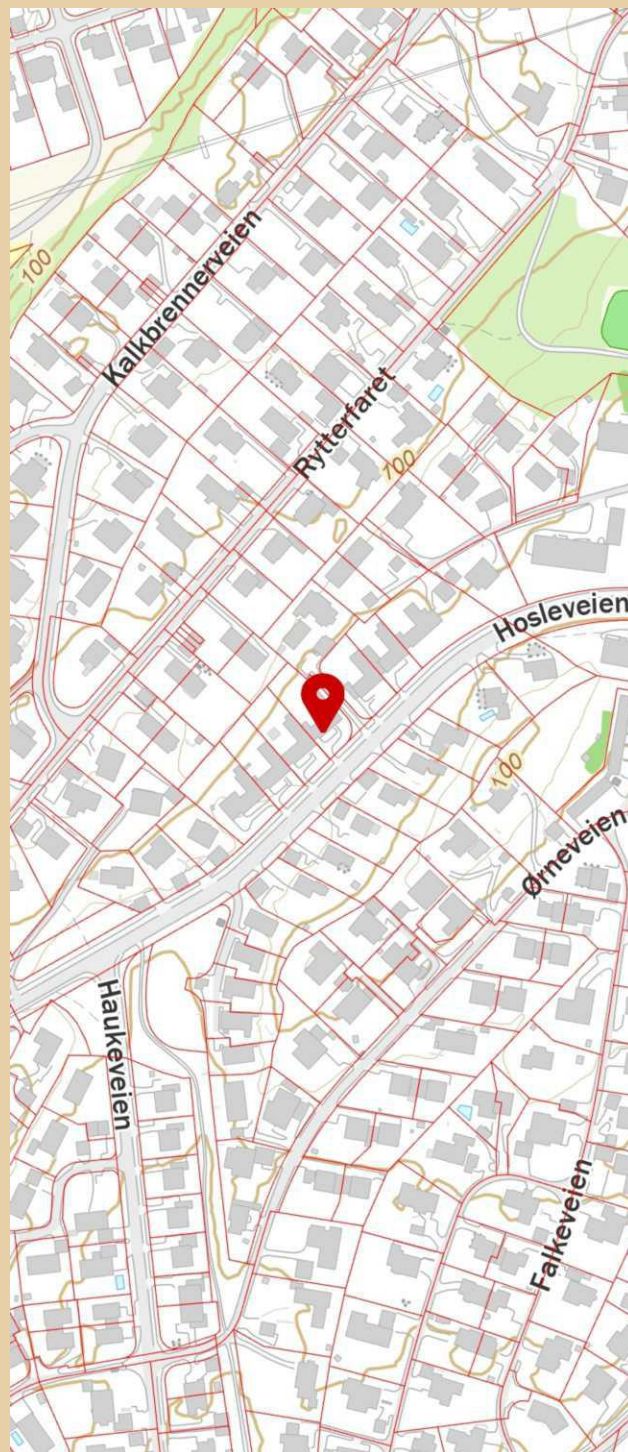
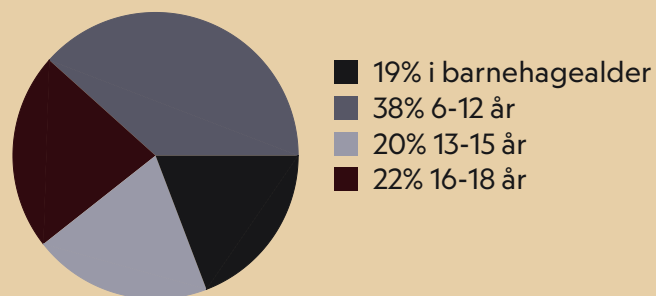
Rema 1000 Nadderud	4 min	🚶
Spar Nadderud	12 min	🚶

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hosle Sør 08...	336	116
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Hoslevei 113, 1357 Bekkestua
Gnr. 21, Bnr. 458, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

7260296

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 OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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