PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ALMELIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260440
Addresse	Almelien 8		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Sølvi Beate Storås		
Selgers navn	Thomas Tørstad Holmen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0264237

Våtrom

Initialer selger:
S B
T T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt i takstrapport. -Utett mellom sluk og membran på bad i 1 etg. Ble åpnet opp og tørket.

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

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier har gravd ut i kjeller og bygget innendørs basseng.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv:

Radiatorer trenger service og oppgradering.

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

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:

Tidligere eier opplyste at tank er tømt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Vet ikke når, men huset ble bygget om på 80 tallet. Fra flatt tak til valmet tak, og stue bygget ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget mugg ved vannlekasje i 2022. Dette ble utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Befaringsrapport , 2022

Er forholdet utbedret?

Vegger og gulv som var skadet ble revet, tørket opp og erstattet. Dusjkabinett ble installert på bad.

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 endinger 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.)?

☑ 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

Beskrivelse:

Det er basseng i kjelleren. Vi har ikke dokumentasjon eller nærmere kjennskap til bassengkonstruksjonen eller hvordan denne er bygget opp. Kjøper bør derfor gjøre egne undersøkelser og påregne at det kan være aktuelt å fylle igjen bassenget

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Ikke pr d.d. Men det kan bli aktuelt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.08.2026

Signert av *Sølvi Beate Storås*

Signert av *Thomas Tørstad Holmen*

Initialer selger:
S B
T T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Almelien 8, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 494

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** NU8804

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

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 fuktsøk.

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Huset er oppført i 1967 og 1960- tallets byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Huset er oppført over to plan med henholdsvis underetasje/kjeller og hovedetasje. Huset fremstår i dag med et etterslep på vedlikeholdet, og vesentlige tiltak er nødvendig for å heve standarden opp til et normalt godt nivå. Boligens infrastruktur med vann- og avløpsrør, varmeanlegg og elektrisk anlegg bør oppgraderes. Rehabilitering av våtrom er nødvendig. Det er behov for standardheving av innvendige overflater, utskifting av kjøkkeninnredning og annet fast inventar. Etter-isolering av husets yttervegger bør vurderes. I den forbindelse bør eksisterende kledning demonteres, yttervegger bør fores ut og isoleres med større mengder isolasjon enn i dag. Utskifting av vinduer/ytterdører og bedre isolering av etasjeskille mot loft er også aktuelle tiltak for reduksjon av varmetap. Det foreligger behov for utskifting av taktekking, renner og nedløpsrør. Etablering av ny drenering bør vurderes. Husets sentralfyranlegg med elektrokjele, radiatorer, og vanntilførsel/vannrør til disse har høy alder med begrenset sannsynlig restlevetid, og oppgradering bør utredes. Installering av bergvarme kan eventuelt vurderes som ny basis. Husets grunnmur under terreng er i hovedsak åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i muren. Dette kan skyldes at det er etablert en vesentlig steinfylling under og rundt huset. Situasjonen kan være slik at vannet som finner veien ned i grunnen rundt og under huset infiltreres i steinmasser og sprekker i fjellet. Det er ikke gjort grunnundersøkelser som understøtter dette inntrykket.
Nærmere informasjon om huset fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Rammetillatelser for riving av eksisterende bygning og oppføring av nytt hus og ny garasje er godkjent av plan og bygningsetaten i Bærum kommune i august 2021. Godkjent tegningsgrunnlag viser ny bolig med underetasje og to fulle etasjer. Ny garasje er godkjent med dispensasjon fra gjeldende bestemmelser. Rammetillatelser er normalt gyldig i tre år, og må søkes fornyet etter en treårsperiode. Informasjon om godkjente tiltak er tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen.

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Eksisterende planløsning er i hovedsak i samsvar med de plantegninger som kan innhentes fra kommunen. Mindre endringer er foretatt gjennom årene.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

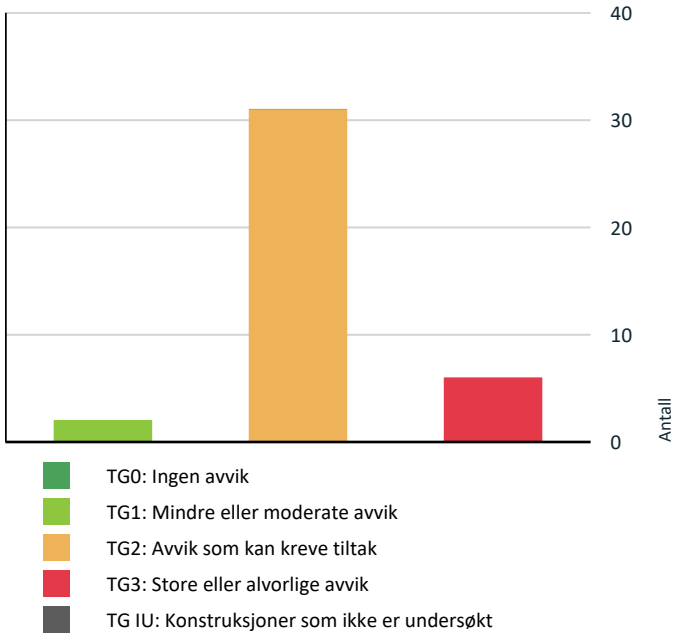
Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

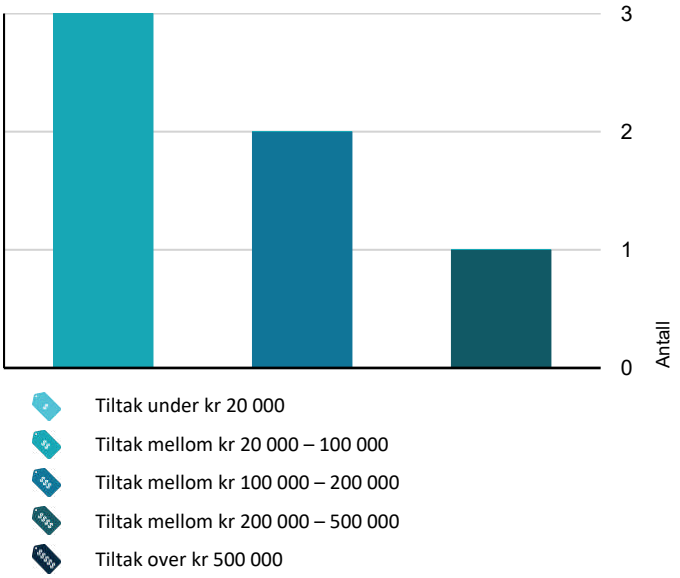
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Bygningen er oppført i 1967 og byggeforskrifter fra denne tiden skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad, der disse forskriftene ikke overprøves av Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt av eiere, egne observasjoner på befaring og bruk av måleinstrumenter. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og utførelse av tekniske konstruksjoner er ikke tilgjengelige.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** 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 > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avviket er relatert til at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra kjeller og oppover.
Ifølge oversiktskart utarbeidet av statens strålevern er bygningen beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Avviket går ut på at det ikke er montert røykvarslere alle steder det det foreligger krav. Inntrykket er ellers at røykvarslere er over 10 år gamle, og derfor bør skiftes for at gjeldende krav skal være oppfylt. Brannslukningsapparat kan ha høyere alder enn 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår i.h.t. opplysninger oppgitt i elektronisk grunnbok

Standard
Boligen fremstår med enkel og eldre standard.

Vedlikehold
Huset har et etterslep på vedlikeholdet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstakstein, som kan ha oppnådd sannsynlig levetid. Det opplyses at da huset ble oppført i 1967 var takkonstruksjonen flat. Ny konstruksjon er oppført på 1980- tallet og inntrykket er at tekkingen er fra denne tiden. Alderen anslås til ca. 40 år. Taksteinens kvalitet forringes ved alder. Besiktigelsen er foretatt fra bakkeplan med de begrensningene det medfører. Det opplyses av eier at lekkasjer ikke har forekommet gjennom tiden etter overtagelse av eiendommen i 2019. Når et tak blir eksponert for store snølaster kombinert med is kan takstein sprekke opp og deformeres i større eller mindre grad. For å unngå slike skader er det viktig at gjennomføringer og beslag er solid forankret.

Vurdering av avvik:

• Aldersrelatert slitasje på takstein, og på undertaket med takpapp/takbelegg, samt på feste for takstein med sløyfer og lekter vil forekomme etter ca. 40 års bruk. Det er observert mose på taksteinens overflater. Kvaliteten på taksteinens beskyttende overflate reduseres ved alder. Når steinen er slitt gir den vekstgrunnlag for mose og algeforekomster. Fukt i takstein gir også risiko for frostsprengning, som igjen kan føre til sprekkdannelser. Sannsynlig levetid for betongtakstein med hensyn til tetthet, styrke og frostsikkerhet etter dagens produksjonsmetoder er minst 25 til 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sjekke tekkingen nærmere, fra stillas eller om mulig med lift. Takstein bør løftes opp stedvis og undertaket besiktiges nærmere. Med undertak forstås sløyfer, lekter, takpapp og takbordene under. Beslag rundt gjennomføringer bør sjekkes samtidig. Forkantbordet som takrenner er festet til bør også sjekkes nærmere. Takstein som kan ha sprekkdannelser eller tilløp til det må skiftes. Betongtakstein kan ha levetid på ca. 40 år, men taper kvalitet gjennom årene. Godt vedlikehold med utskifting av stein med skader, ettersyn av beslag etc påvirker tekkingens levetid. Det finnes spesialfirmaer som fjerner mose og andre vekster, og impregnerer taksteinenes overflater slik at vann-inntrengningen stoppes. Før et slikt tiltak utføres må det sjekkes om undertaket er i tilstrekkelig god stand, slik at vann som finner veien inn under taksteinen renner uhindret med langs takfallet til takrenne og nedløp.

Takstein absorberer fukt ved alder og klimaet i hulrommet under steinen med takpapp og treverk (sløyfer og lekter) kan være forringet på grunn av fukt. Der taktekking har høy alder er det ikke uvanlig at det også påvises skader i treverk under takpappen, og at det derfor kan være nødvendig å skifte noe av bordtaket i forbindelse med at nytt takbelegg, nytt feste for takstein og ny takstein legges. Skader under eldre tekking inntreffer gjerne nederst på taket og i området rundt gjennomføringer.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag i metall. (Stål eller aluminium). Snøfangere er ikke montert. Med snøfangere sikres arealene inntil bygget mot snøras. Snøfangere er vanligvis laget av varmforsinket stål og er ofte lakkert. Alternativt kan de utføres i aluminium. Festemidler for snøfangere er eksponert for nedbør og bør være rustfrie.
Generelt:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast. Takrennene bør legges med fall mot nedløpet. Optimalt fall er ca. 4 mm. pr. m. Fallet øker rennens kapasitet, forhindrer at vannet blir stående, og gir større vannhastighet med bedre selvrensing.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:

• Klimarelatert slitasje på takrenner og nedløp vil foreligge etter bruk gjennom mange år. Vanlige avvik er manglende tetthet på endestykker, rust, avskalling og løse oppheng.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta en gjennomgang av renner og nedløp. I den forbindelse bør også rennebeslag som er festet til taket under takpappen og stikker ned i rennens innside sjekkes.

Montering av renner, nedløp og beslag er mest sannsynlig fra 1980-tallet da takkonstruksjonen ble etablert. Renner/nedløp og beslag har i så fall oppnådd sannsynlig levetid. Slitasje i form av rust, manglende tetthet i skjøter eller svekket fall er typiske trekk. I de fleste tilfeller bør renner og nedløp skiftes når alderen er opp mot 40 år. Takrenner bør som hovedregel renses minst én til to ganger i året. Det mest fornuftige er å foreta rensing på våren for å fjerne rusk/mose fra vinteren og på høsten etter at løvet har falt.
Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet yttertak i trekonstruksjon. Undertak i rupanel. (bordtak). Det opplyses at opprinnelig takkonstruksjon var flat, og at ny valmet konstruksjon ble oppført på 1980- tallet.
Lagringsloft (kaldtloft) med lukeadkomst fra soverom. Høyde under møne er ca 1,2 m. Plater er utlagt på midtre del av loftet. Mot yttervegger er bjelkelaget åpent med synlig isolasjon. Den lave høyden fører til begrenset mulighet for besiktigelse. Skjulte fuktforekomster kan bli avdekket ved nærmere undersøkelser fra oversiden ved grundige undersøkelser om tekkingens tilstand.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at beskyttelsen mot fuktbelastning som en taktekking skal gi er mangelfull etter lang tids bruk. Det foreligger derfor risiko for at bordtaket og kanskje også taksperrer er påvirket av fukt, og at det derfor kan være behov for større utskiftninger. Inntrykket er at taket er ventilert via gesims, men det er ikke konstatert hvor godt konstruksjonen er ventilert.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med at det foretas undersøkelser av tekkingen fra stillas eller lift anbefales det å åpne konstruksjonen under takpappen stedvis for å undersøke tilstanden. De mest utsatte delene av taket er rundt gjennomføringer og i nedre del av taket nær gesims/utstikk. Det anbefales også å undersøke om det er etablert tilstrekkelige ventilasjonsspalter i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med fasader i stående malt tømmermannskledning.
Standard utførelse av yttervegger da dette huset ble oppført var 10 cm bindingsverk isolert med 10 cm mineralull, enten Glava eller Rockwool. Beskrivelse i byggesøknaden gir ingen detaljert informasjon om utførelsen.
Standard konstruksjonsprinsipp for yttervegger i tre er basert på bindingsverk med mellomliggende isolasjon. Prinsippet er det samme i dag som da dette huset ble oppført, men konstruksjonene den varmeisolerende evnen er vesentlig forbedret i dag. Vanlig stenderavstand er c/c 600 mm. På innvendig side av bindingsverket monteres det dampsperre og innvendig kledning, og på utsiden monteres vindsperre og kledning. Bindingsverksvegger isoleres vanligvis med plater av mineralull (glassull eller steinull). Det er viktig at isolasjonen fyller alle hulrom og slutter tett mot stendere, gjennomføringer, spikerslag, samt topp- og bunnsvill. For å tilfredsstille minstekrav til U-verdi for yttervegger i dag må man vanligvis isolere med 200–250 mm. isolasjon.
Vindsperren som er festet til bindingsverkets utside skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende.
Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. I smale sprekker eller spalter kan vann trenge inn i kledningen. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å ivareta kledningen over tid slik at man unngår sprekkdannelser.
Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal hindre luftlekkasjer og kondens inn i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie. Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg.
Da dette huset ble oppført ble innvendig dampsperre vanligvis utført med plastfolie slik som i dag. Utvendig vindtetting ble utført med sort veggpapp (forhudningspapp).

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Avviket er relatert til kledningens alder og generelle slitasje, samt fravær av en tilstrekkelig god luftespalte. Ved besiktigelse av kledningen i overgang til grunnmur er det registrert at det ikke er tilrettelagt med en drenerende spalte mellom kledningens bakside og den isolerte ytterveggen bak med vindsperre.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av luftespalte medfører en større fuktbelastning på kledningen enn om en spalte er etablert. Tiltak med etablering av luftespalter utføres vanligvis i forbindelse med at eksisterende kledning fjernes, yttervegger etterisoleres fra utside, ny solid vindsperre festes, en 5 cm tykk luftespalte etableres og ny kledning settes opp og overflatebehandles.

Tilstandsrapport

Kledningen bør som nevnt alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg, og det bør være gjennomstrømning av luft i spalten. Åpninger beskyttet med musebånd etableres vanligvis nederst i overgang til grunnmur. Spalte øverst i overgang til takgesims. Avviket kan lukkes ved å endre på dette forholdet.
Først ved åpning av konstruksjonen kan tilstanden avdekkes konkret. Ved ønske om yttervegger med moderne isolering må utbedringstiltaket utføres fra utsiden. Ved innvendig isolering vil veggkonstruksjonen gi en større påkjenning på eksisterende kledning enn i dag, da kledningens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Den fuktbelastning som ytterveggenes nåværende konstruksjon blir utsatt for vil til en viss grad dreneres bort. Dette skyldes at eldre vindsperrer forvitres ved alder, og gir trekk inn i konstruksjonen. I tillegg vil varmen fra husets innside være en bidragsyter til opptørking av kledningen. En tett og bedre isolert vegg krever moderne vindtetting og en kledning som er lektet ut fra bakveggen. Spalten som da etableres sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll. Større mengder isolasjon gir en kaldere utvendig overflate. Den utvendige kledningens evne til opptørking etter kraftig regnvær i en godt isolert yttervegg er derfor avhengig av at det er en viss avstand mellom veggen og kledningens bakside.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass i malte trerammer, produsert i 1989.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er relatert til aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid for vinduer med isolerglass som er ca. 37 år gamle, og for originale vinduer som er ca 59 år gamle. Vindusrammene fremstår med noe klimarelatert utvendig slitasje i form av malerslitasje og enkelte sprekkdannelser. Regelmessig overflatebehandling på utside forsegler treverket slik at oppsprekking og svelling unngås. I de tilfeller vindusfagene er tunge å åpne skyldes dette vanligvis at treverket absorberer fukt, og sprekker opp eller sveller. Det er registrert liten klaring mellom vindusramme og karm stedvis. Utvendig maling bør foregå i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet.

Konsekvens/tiltak

• Avviket er relatert til alder og slitasje.

Anslaget/tettefunksjonen, tettelistene mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjoner og hengsler er besiktiget på befaring. Hvis overflatebehandlingen av et trevindu flasser av, sprekker opp, eller er sterkt mattet ned, må vinduet behandles på nytt. Alle vinduer bærer preg av at det er lang tid siden oppmaling er utført.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Fire originale vinduer med doble glass i kjeller og trappegang.
Tre originale vinduer med doble glass i stue.

Vurdering av avvik:

• Vinduene er på det nærmeste 60 år gamle, er trekkfulle, samt preget av slitasje og manglende vedlikehold. Fuktutvidelser har medført manglende klaring mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer med slitasje har dårlig energieffektivitet og dårlig komfort. Oppgradering av eksisterende vinduer fra byggeåret er en svært omfattende oppgave. Utskifting til nye vinduer med trelags isolerglass er en bedre løsning.

Vinduene er vanligvis den svakeste delen av en yttervegg, med hensyn til varmetap, tetthet og lyd-gjennomgang. Ved oppussing/ombygging bør eldre vinduer som har dårlig U-verdi og vesentlig slitasje erstattes med nye vinduer, som gir bedre U-verdi, bedre betjeningsfunksjoner og bedre komfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør til hovedinngang med profilert utside og glatt innside. Halvmåneformet rute med tolags isolerglass i døren.
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass i stue.
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• YTTERDØR:
Døren har aldersrelatert slitasje med slitte tetningsdetaljer, redusert klaring mellom karm og dørblad og slitasje på åpne/lukke mekanisme.
TERRASSEDØRER:
Det er registrert malerslitasje, sprekkdannelser i treverk på utside, samt aldersrelatert slitasje på tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Inntrykket er at vedlikehold ikke har vært utført på relativt lang tid. Manglende vedlikehold reduserer levetiden betraktelig for både vinduer og dører.

Mangelfullt vedlikehold av overflatene har ført til fuktutvidelser i karm og dørblad. Klaring mellom karm og ramme er redusert og dørbladene passer ikke like godt i karmen som tidligere. Montering av nye dører vil gi bedre komfort og bedre energieffektivitet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med skiferbelagte trinn.
Det er et avrenningspunkt på repos i betong utenfor dør til kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappeløpet.
I.h.t. bestemmelser i NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering av rekkverk og håndløpere i trapper. Utvendige og innvendige trapper skal ifølge gjeldende forskrift (TEK17) sikres med rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå samsvar med gjeldende forskrift må rekkverk monteres på begge sider i trappeløpet. Håndløper må monteres mot yttervegg. Det anbefales å sjekke avrenningspunktet foran terrassedøren, for å avdekke risikoen for at vann kan bli stående på reposet med de konsekvenser det kan medføre med vannpåkjenning og mulige fuktskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

KJELLER:
GULVFLATER: Gulvbord i kjellerstue med bardisk. Laminat i kjellerstue med adkomst til fyrrom. Flislagte overflater i vaskerom, wc og i rom med boblekar og steamdusj. Heldekkende teppe i gang og garderobe med adkomst i enden av gang.

1. ETASJE:
GULVFLATER: Heldekkende tepper i gang med trapp og bod. Trestavs eikeparkett i stue/spisestue/kjøkken. Laminat i soverom. Fliser i våtrom.

Vurdering av avvik:
• Gulvflater i begge etasjer har slitasje og det foreligger behov for standardheving av disse.
Det er registrert ujevnheter/svanker i gulvflatene stedvis, blant annet i gang utenfor våtrom i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak
• Underlaget for leilighetens innvendige gulvflater er betonggulv på grunn og tre-bjelkelag.
Det er høydeforskjeller flere steder. Teppelagte overflater har vesentlig slitasje. Det samme gjelder eldre fliser i kjeller og fliser i våtrom i 1. etasje der ca 20 gulvfliser er sprukket. Utskifting av overflater i våtrom må gjennomføres i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
KJELLER:
VEGGFLATER:
Malte platefelt og stående malt trepanel i entré. Strukturmalt murpuss i gang. Brystningspaneler i kombinasjon med pusset og malt mur med beiset treverk i bindingsverkstil i begge kjellerstuer og stedvis på motsatt side av kjelleren. Fliser og malt murpuss i vaskerom. Malt murpuss i wc. Mosaikkfliser og malt murpuss i rom med boblekar og steamdusj. Teglsteinsmur og lecamur i teknisk rom.
HIMLINGER:
Malte plater og synlige beisede bjelker i kjellerstuer. Malte plater for øvrig.

1. ETASJE:
VEGGFLATER:
Fliser i våtrom. Platekledning med malt glassfiberstrie for øvrig.
HIMLINGER: Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har noe variabel kvalitet, og slitasje er registrert stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger behov for oppgradering av innvendige vegg- og himlingsflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje og mellom 1. etasje og loft er i tre -bjelkelag, antagelig utlagt med bjelker i dimensjon 48 mm. x 198 mm. Senteravstand mellom bjelker er 60 cm. Det er observert at begge etasjeskiller er isolert med mineralull. Isolering av etasjeskiller mellom oppvarmede rom påvirker lydforhold og gir større mulighet til å opprettholde forskjellig temperatur i rommene over og under. Varmeisolering med mineralull øker også brannmotstanden i konstruksjonen.
Inntrykket er at det er lagt undergulv i 22 mm. tykke gulvsponplater. Dampsperre brukes i etasjeskiller mot kaldt loft og yttertak. Til dampsperre brukes i dag vanligvis 0,15 mm. plastfolie. Da dette huset ble oppført ble fuktsperre lagt enten med plastfolie eller diffusjonstett veggpapp. I forbindelse med en lekkasje var gulv i soverom innenfor våtrom i hovedetasje og himling i underetasje under våtrommet åpnet på befaring for at konstruksjonen skal tørkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• I forbindelse med lekkasje gjennom gulv i våtrommet i 2022 ble det utarbeidet skaderapport av foretaket Polygon, som konstaterte fuktutslag i gulv på bad, i gang og i himling i underetasjen. Ny lekkasje inntraff i 2026. Denne gangen i overgang mellom sluk og gulvflaten. Himlingen i u. etasje ble åpnet for uttørking. Det er ikke kjent om skader i etasjeskille mellom u. etasje og 1. etasje har skjulte skader i form av råteforekomster på grunn av lekkasjene. Isolasjon som blir fuktig på grunn av lekkasjevann vil tape effekt, og det er mulig at det finnes råteforekomster i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• I entré er det registrert høydeforskjell på ca. 25 mm. fra den ene siden til den andre. I gang innenfor entré er det registrert høydeforskjeller fra den ene siden til den andre på ca. 20 mm. Høydeforskjeller/skjevheter er registrert også i øvrige rom.

Årsaken til skjevheter i gulvflatene skyldes mest sannsynlig setningsskader i konstruksjonen.
Ved ønske om gulvflater uten skjevheter må avretting foretas.
Eventuelle fuktskader i gulvkonstruksjonen under våtrommet bør sjekkes nærmere. Eksisterende betonggulv i våtrommet må pigges opp og fjernes. Konstruksjonen må åpnes og eventuelle fuktskader på underliggende tre-bjelkelag må avdekkes og repareres.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10). Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avviket er relatert til at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra kjeller og oppover.
Ifølge oversiktskart utarbeidet av statens strålevern er bygningen beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
SKORSTEIN:
Oppmurt, pusset og malt pipe i huset.
Ved besiktigelse på loft der pipen ikke er pusset er det registrert at den er oppmurt i teglstein.
ILDSTED:
Åpen oppmurt peis i stue med pusset og malte overflater
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder og manglende kjennskap til faktisk tilstand. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke observert feil eller mangler, men tilstanden er ukjent. Pipen er ca 60 år gammel, og aldersrelatert slitasje kan medføre luftlekkasjer i fuger mellom stein. Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer. Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller nye ildfaste rør i røykløpet. Glidestøp gir et lag med støp på ca 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Sot og bæk fjernes og eventuelle uregelmessigheter fylles på forhånd. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv på grunn i betong. Gulvbord i kjellerstue med bardisk. Laminat i kjellerstue med adkomst til fyrrom. Flislagte overflater i vaskerom, wc og rom med boblekar og steamdusj. Heldekkende teppe i gang og garderobe med adkomst i enden av gang.
Veggflater med fliser og malt murpuss i vaskerom. Grunnmur og midtre bærevegg i pusset og malt mur mur. Skillevegger i mur og noe malt platekledning.

Hulltaking er ikke relevant da grunnmur og bærevegg hovedsakelig er i pusset og malt mur og overflatene er derfor tilgjengelig for visuell besiktigelse. Overflatene er antagelig malt med diffusjonsåpen maling (Maling som slipper fukt gjennom). Det er ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i grunnmurer og bærevegg. Man kan allikevel ikke se bort fra at det til tider vil kunne "stå" noe fukt i murverket. Fordi murene ikke er tildekket vil opptørking foregå fra begge sider. Eldre fundamenter og grunnmurer er ikke støpt på solid og trykkfast isolasjon slik det gjøres i dag. Både fundamenter og grunnmurer er derfor eksponert for kapillært oppsug av fukt fra grunnen. De forekomster av fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under bygningen vil kunne trekkes opp kapillært i konstruksjonene. Risiko for oppsug tiltar i perioder med mye nedbør og eventuelt snøsmelting, og avtar i tørre perioder.

Alder tilsier sannsynlighet for slitasje på dreneringen, som er fra byggeåret. Man kan ikke se bort fra at skader med negative konsekvenser for klima og bygningsmaterialer kan inntreffe.
Ved ønske om en tryggere situasjon med ny drenering rundt husets grunnmur må utgraving foretas med fjerning av eksisterende masser og drensrør. Nye drensrør legges i grøft med fall rundt huset til utløp mot ny kum på laveste punkt. Rørene skal ligge ca 20 cm under kjellergulv der avstanden er minst, og det skal ikke være motfall i strekket. Utvendig isolasjon legges mot muren og grunnmursplater festes mot isolasjonen. Grøft gjennfylles med nye drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Alder tilsier slitasje på dreneringen, som er fra byggeåret, og man kan ikke se bort fra at skader med negative konsekvenser for klima og bygningsmaterialer kan inntreffe. Det er imidlertid ikke registrert vesentlige symptomer på skadelig fukt i gulv på grunn, grunnmur, og i husets midtre bærevegg, som etter all sannsynlighet har tilsvarende fundamentering som grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Alder tilsier behov for etablering av ny drenering for å sikre kjelleren mot vannpåkjenning fra terrenget. Ved ønske om en tryggere situasjon med ny drenering rundt husets grunnmur må utgraving foretas med fjerning av eksisterende masser og drensrør. Nye drensrør legges i grøft med fall rundt huset til utløp mot ny kum på laveste punkt. Rørene skal ligge ca 20 cm under kjellergulv på det høyeste nivået, og det skal ikke være motfall i strekket. Utvendig isolasjon legges mot muren og grunnmurplater festes mot isolasjonen. Grøft gjenfylles med nye drenerende masser, og det etableres fall på terrenget ut fra grunnmuren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp i tre med teppelagte trinn og opptrinn mellom u. etasje og hovedetasje.
Espaliér og håndløper er montert mot gang. Det er ikke montert håndløper mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpet.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet rekkverkshøyde, og krav til håndløper på vegg i trappeløp. Kravet til rekkverkshøyde og høyde for håndløper i trapper er 90 cm, målt fra trinnets forkant.

Konsekvens/tiltak
• Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må håndløper monteres på vegg i trappeløpet. I tillegg må avstanden mellom stolper i espaliér, som er ca. 20 cm i dag reduseres til maksimalt 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte hvite innvendige dører med vridere i messing.

Vurdering av avvik:
• Dørene har aldersrelatert slitasje. Det er stedvis liten klaring mellom karm og dørblad. Dørblad med glassrute mellom gang og stue i hovedetasje er kortere enn rammen den står i. Det er ikke flat terskel eller annen innretning for tilførsel av luft i dør til våtrom i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med framtidig oppgradering av boligen er det naturlig å montere nye dører med bedre kvalitet enn de eksisterende.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter er observert i huset, og slike forhold ble ikke observert på befaring.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
FAST INVENTAR:
Eldre garderobeskap i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
• Skapene fremstår med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for utskifting av garderobeskapene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse
Ifølge Norsk Standard NS.3600- versjon 2025, som ble implementert i tilstandsrapporter fra 1. juli 2026 skal våtrom som er etablert før år 2000 karakteriseres med TG 3 uavhengig av standarden for øvrig.
Våtrommet er utformet etter byggeforskrifter som var gjeldende før 1997, da vannrør i rør system ble innført som krav til vanninstallasjoner i nye boliger. I dette våtrommet foreligger det også en lekkasjeskade i gulvet ved hoved-sluk i rommet. Skjulte vannrør i våtrommet er installert med vannrør i kobber slik vanlig praksis var før 1997.
I forbindelse med lekkasje gjennom gulv i våtrommet i 2022 ble det utarbeidet skaderapport av foretaket Polygon, som konstaterte fuktutslag i gulv på bad, i gang og i himling i underetasjen. Ny lekkasje inntraff i 2026. Denne gangen i overgang mellom sluk og gulvflaten. Himlingen i u. etasje ble åpnet for uttørking.

VEGG OG HIMLINGSFLATER:
Flislagte veggflater. Platekledd himling med malt glassfiberstrie og tre store downlights, antagelig fra 1980- tallet. Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Dusjkabinett er montert i dusjnisje og flislagte veggflater i dusjsonen blir derfor ikke utsatt for direkte vannpåkjenning ved bruk av dusj.
GULVFLATER:
Flislagte gulvflater med nedstøpt el kabel. Det er observert ca. 20 sprukne fliser i gulvflaten.
Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med nedsenket våt-sone ved dusj, belagt med mosaikkfliser.
Krav om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. er ikke oppfylt. Nivåforskjell til hoved-sluk er ca. 5 mm. Hjelpesluk er skjult under dusjkabinett og nivåforskjellen fra flislagt gulv ved terskel til dusjkabinett er ca. 10 mm.
SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluk i plast. Underliggende foliemembran fra 1980- tallet.
SANITÆRUTSTYR:
Innfliset rosa badekar med dusj, eldre gulv-montert klosett med cisterne uten topplokk, dusjkabinett i dusjnisje, som er avgrenset med flislagt sokkel. Skapinnredning med foliert benkeplate og nedfelt rosa servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling. Manglende innretning for tilførsel av luft til rommet. Tilførsel av luft til våtrom tilrettelegges vanligvis med flat terskel som gir en spalte under dørblad med tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

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

Konsekvens/tiltak
• Full rehabilitering av våtrommet må utføres.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I tillegg til at våtrommet har høy alder ble det stilt andre krav til bruken av et våtrom tidligere enn tilfelle er i dag. Etter hvert som våtrommets installasjoner har blitt eldre og slitte, har også bruken av våtrom generelt sett endret seg. Mer damp og bruk av vann fører til at tekniske løsninger som var akseptable tidligere, ikke lenger holder mål. Hevet standard kan også omfatte flere funksjoner eller bedre tilgjengelighet til eksisterende funksjoner. Teknisk standard-hevning omfatter utskifting av alle forhold med hensyn til tettesjikt, vann- og avløpsinstallasjoner, overflater og utstyr. I forbindelse med framtidig rehabilitering bør også avløpsstamme (soilrør) gjennom våtrommet skiftes.
Badekaret med flislagte sider er ikke utstyrt med spalter for ventilasjon og inspeksjon. Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25 år.
Inntrykket er at sannsynlig levetid har passert for flere år siden.
Dusjkabinettet er nyere, og antagelig montert for å beskytte overflater i dusj-sonen mot fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har høy alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader.

• Våtrommet er i en slik forfatning at rommet uansett må rehabiliteres.

Fravær av dokumentasjon har liten betydning i et våtrom som ikke lenger har bruksverdi, men som må rehabiliteres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i tidligere soverom på 1980- tallet ifølge eiers opplysning. Lekkasje i overgang mellom gulv og sluk har inntruffet som følge av utett overgang mellom gulv og sluk. Det har vært lekkasje gjennom gulv i rommet i 2022 og i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Våtrommet er etablert for på 1980- tallet, i et tidligere soverom. Våtrommet er ikke lenger egnet til vanlig bruk, og må rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tetting mellom gulv og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Tilknytning mellom gulv og sluk er ikke tett. Våtrommet har utgått på dato og rehabilitering må utføres.

• Vanntett sjikt som ikke oppfyller de forventninger som stilles til tettefunksjoner gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer, som foreløpig ikke er avdekket.

• Lekkasje i gulv har inntruffet ved to anledninger, henholdsvis i 2022 og 2026. Den forrige lekkasjen inntraff i overgang mellom gulv og hoved-sluk midt på gulvet. Rehabilitering er nødvendig ved fortsatt bruk av våtrommet.

For å tåle normalt bruk etter dagens standard må våtrommet rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, sluk, vann og avløpsrør må skiftes. Ny konstruksjon med nye tettesjikt må etableres og dokumenteres. Denne postens kostnadsoverslag gjelder tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I forbindelse med at lekkasjeskade har inntruffet var tre-bjelkelaget åpnet mellom våtrom og rom i u. etasje. Fra underetasje var slukets underside synlig. På grunn av lekkasjen var konstruksjonen fuktig.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at våtroms- gulvet ikke er tett og har forårsaket lekkasje

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet er fra 1980- tallet og må rehabiliteres. Gulvkonstruksjonen må åpnes og utbedres for eventuelle råte/fuktskader. Eksisterende isolasjon, som nødvendigvis er fuktskadet må erstattes med ny isolasjon.

Det var åpning i gulvkonstruksjonen i området rundt sluket midt på gulvet.
Det var følgelig tilgang til hulrom i tre-bjelkelaget og konstruksjonen var fuktig og under opptørking.
På grunn av den relativt store åpningen der det ble konstatert fukt var ytterligere hulltaking ikke relevant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ifølge Norsk Standard NS.3600- versjon 2025, som ble implementert i tilstandsrapporter fra 1. juli 2026 skal våtrom som er etablert før år 2000 karakteriseres med TG 3 uavhengig av standarden for øvrig.
Dette våtrommet er etablert i forbindelse med oppføring av huset i 1967.
GULV:
Det er originalt støpejernsluk i gulv uten klemring for sikring av overgang mellom sluk og membran. Gulvet er ikke utstyrt med membran. Vannrør er montert åpent mot vegg med malte kobberrør fra byggeåret.

VEGG/HIMLING:
Fliser og malt murpuss på veggflater. Malte plater i himling. Eldre fliser med slitasje på gulvflater. Det er etablert godt fall mot sluket. Originalt støpejernsluk. Ukjent membranløsning. Opplegg for vaskemaskin og kum i rustfritt stål med to-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• For å tåle normalt bruk etter dagens standard må våtrommet rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, sluk, vann og avløpsrør må skiftes og ny konstruksjon må etableres og dokumenteres.

Våtrommets alder og tilstand medfører behov for full rehabilitering. Våtrommet er under utvendig terreng, dreneringen har høy alder og det må vurderes om det er korrekt å etablere moderne tettesjikt mot konstruksjoner under terreng, som kan være utsatt for oppsug av fukt fra grunnen (betonggulv på grunn) og fra fundamenter og grunnmur. Fuktsikring av bygningskonstruksjoner under terreng inngår ikke i kostnadsoverslaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrommet har høy alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader. Skader kan utvikles seg og bli omfattende før de oppdages.

Fravær av dokumentasjon har liten betydning i et våtrom som har usikre tettesjikt, gammelt røropplegg og gjennomgående lav standard. Rommet er et oppussingsobjekt med behov for rehabilitering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet er etablert da huset ble oppført for ca. 60 år siden og det finnes ikke særskilte tettesjikt bak overflatene. Sluket er i støpejern fra byggeåret uten klemring til innfesting av membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter i overgang til rørgjennomføringer og mellom gulvflate og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke aktuelt da alle veggflater er i mur/betong og alle vannrør er montert åpent og synlig mot veggflater i rommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk sett ikke gjennomførbart fordi rommets omsluttende vegger er i mur/betong. Dessuten er vannrør i rommet montert åpent mot vegg slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages uten inngrep i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen direkte konsekvenser av at hulltaking ikke er mulig. Vannrør er montert åpent på innvendig side av muren.

Hulltaking i vegger av mur/betong er ikke gjennomførbart. Vannrør i rommet er ikke bygget inn i vegger, men er fullt ut åpne og tilgjengelige for besiktigelse og lett tilgjengelige for eventuell utskifting.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Folierte benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Flislagt benkeplate i hjørne med koketopp. Ventilator i flislagt hette. Koketopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilpasset for plassering av kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har høy alder med bruksslitasje. Innredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et moderne kjøkken.

• Innredningen fungerer, men det foreligger behov for montering av ny innredning med moderne funksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Ny innredning med moderne funksjoner bør monteres. Lekkasjesikring av vanntilførsel, forskriftskrav innført i 2010 bør monteres.

Kjøkkeninnredningen har vesentlig slitasje. Det er ikke installert elektronisk vannstopper for vanntilførsel.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator har avtrekk gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren har høy alder og fremstår med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ny ventilator bør monteres.

Ventilatorens funksjon er redusert på grunn av alder og slitasje. Ny ventilator bør derfor monteres når ny innredning monteres.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet er i hovedsak fra byggeåret.
OVERFLATER:
Fliser på gulv. Pusset og malte veggflater. Malte plater i himling.
UTSTYR:
Servant med to-greps blandebatteri og gulv-montert klosett.
RØROPPLEGG
Originale vannrør i kobber. Originalt avløpsrør i støpejern.
VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater, utstyr og røropplegg har høy alder med observerbar aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger behov for utbedring av overflater, utskifting av vann- og avløpsrør, samt utskifting av utstyr.

Rommet bør rehabiliteres.
Vann- og avløpsrør bør skiftes i forbindelse med at utskifting gjennomføres i hele huset.
Utstyret har høy alder og bør skiftes.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med to-greps blandebatteri og gulv-montert klosett.

Vurdering av avvik:
• Utstyret fremstår med aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Nytt utstyr bør monteres.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjons-svikt øke markert. Inntrykket er at alderen har passert sin sannsynlige levetid.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler mekanisk funksjon for avtrekket i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ifølge Norsk Standard NS3600 skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig ventilasjon i rommet.

Avviket kan lukkes ved å etablere mekanisk ventilasjon.
Tilførsel av luft til rommet må etableres. Vanligvis besørges det med flate terskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet. Avtrekk kan etableres ved å tilknytte en elektrisk vifte til avtrekk over tak, eller gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel gjennom etasjer (stigerør) er installert med vannrør i kobber. Vanntilførsel til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner er installert med vannrør i kobber.
Røropplegget er antagelig fra byggeåret, bortsett fra i våtrom i 1. etasje som ble etablert på 1980- tallet.
Røroppleggets alder anslås til dels ca. 60 år og dels ca. 40 år. Diverse utskiftinger kan ha blitt utført gjennom årene.

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

Konsekvens/tiltak
• Husets vannrør fungerer, men har begrenset sannsynlig restlevetid. Sannsynlig levetid for vannrør i kobber er ca. 60 år når rørene er montert i tørt og stabilt miljø. Risiko for skader øker ved alder, og behov for utskifting av rør og rørdeler kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSINSTALLASJONER I HUSET:
Avløpsstammer (soilrør) er i støpejern fra byggeåret. I tillegg til vertikalt montert soilrør er det også installert horisontale avløpsrør i støpejern i kjellergulvet. Disse er montert fra utvendig tilknytning til oppstikk med vertikale soilrør. Rør som er montert horisontalt i betonggulvet i kjeller utsettes for større belastning enn vertikalt monterte rør fordi vann blir liggende i horisontale rør. Sluk i vaskerom i kjeller er også i støpejern fra byggeåret. Sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom i hovedetasjen er installert med plastprodukter på 1980- tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• AVLØPSINSTALLASJONER I STØPEJERN:
Husets støpejerninstallasjoner er ca. 60 år gamle med sannsynlige innvendige korrosjonsskader. Støpejernrør ble levert ubehandlet da denne bygningen ble oppført. I dag blir støpejernrør belagt med epoksy på innside. Epoksy-belegget begrenser korrosjon, og hindrer at partikler og fett fester seg på innsiden av rør og rørdeler. Erfaring viser at lekkasjer fra avløpsrør av støpejern uten korrosjonsbehandling øker ved en alder på 50 år. Levetiden avhenger i stor grad av belastningen. Horisontalt monterte rør nedstøpt i kjellergulv fra inntak for utvendig avløpsledning til oppstikk for soilrør har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn vertikalt monterte avløpsstammer (soilrør). Det er vanskelig å angi en øvre grense for levetiden til avløpsinstallasjoner av støpejern, men sannsynlig levetid for rør som ikke er korrosjonsbehandlet slik tilfelle er her er 50 til 60 år. Det anbefales å sjekke tilstanden til horisontale rør, som er nedstøpt i betonggulv. Disse rørene bør mest sannsynlig skiftes.

AVLØPSINSTALLASJONER I PLAST:
Avløpsinstallasjoner av plast er installert i våtrom i hovedetasjen på 1980- tallet. PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970. Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. 10 år senere. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for foliemembran er festet.
En vannlekkasje har inntruffet i tilknytning til hoved-sluk i våtrommet. Årsaken er manglende tetthet mellom membran og sluk. Gulvet var åpnet på befaringsdagen og sluket med området rundt var synlig fra undersiden. Lekkasjevannet har funnet veien gjennom våtrommet til gulvkonstruksjonen i tilstøtende soverom og til rommet under sluk i kjelleren. Skadestedet var åpnet på befaringsdagen for å besørge tørking av trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Husets støpejerninstallasjoner har høy alder og bør skiftes. Våtrom i hovedetasje er skadet og rehabilitering bør utføres før videre bruk. Betonggulv må i den forbindelse fjernes og eventuelle skader i etasjeskillet under utbedres. Nye sluk og nye avløpsrør må monteres. Alt av avløpsrør i huset bør skiftes. I den forbindelse må avløpsrør som er installert horisontalt under betonggulv i kjeller erstattes med nye rør. Betongen må pigges opp for å frigjøre røropplegget for fjerning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført med naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig ventilasjon ble etablert da bygningen ble oppført. Ventilasjon basert på oppdrift fungerer best i den kalde årstiden da temperaturforskjellene er størst mellom innvendig og utvendig klima. Varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i kanaler når behovet for tilførsel av luft også er ivaretatt med f. eks ventiler i yttervegger og/eller vinduer, eller eventuelt ved vanlig lufting med åpne vinduer og/eller balkongdører. Tilførsel av luft gir sirkulasjon som er en forutsetning for at ventilasjonssystemet skal fungere optimalt. Tilførsel av luft til våtrom ivaretas vanligvis med flate terskler som gir en spalte for tilførsel av luft når dører er lukket.

Vurdering av avvik:

• Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal naturlig ventilasjon karakteriseres med TG 2.
Kanaler er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av disse. Det er tidvis behov for rensing av kanaler. Det er ikke kjent om et slikt behov foreligger i dag, eller om kanaler bør skiftes som følge av aldersrelatert slitasje. Ventilasjonskanaler fra 1960- tallet kan inneholde asbest, som må behandles som spesialavfall ved fjerning.

Konsekvens/tiltak
• Kanalenes funksjon bør sjekkes, og eventuelt renses.
Ved ønske om mer effektiv ventilasjon bør det vurderes å installere mekanisk avtrekksventilasjon. Nye ventilasjonskanaler må i så fall installeres og et aggregat som trekker avtrekksluften ut fra våtrom, wc og teknisk rom må installeres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Sentralfyranlegg er vanligvis gjenstand for regelmessig ettersyn og vedlikehold, med tidvis utskifting av komponenter som følge av den primære funksjonen slike anlegg har. Det er ikke kjent om det foreligger direkte behov for utbedring i dag. Røropplegg og varmekilder har imidlertid høy alder og man må regne med at det er behov for utskiftinger.
Nedstøpte varmekabler i våtrom er ikke funksjons-testet på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Aldersrelatert slitasje på varmekilder og røropplegg er sannsynlig, og behov for stedvis utskifting av vannrør, radiatorventiler og andre komponenter kan inntreffe. Inntrykket er at det er behov for utskiftinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank er installert i teknisk rom med sluk.
Det opplyses av eiere at tanken kun er få år gammel.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.

Tilstandsrapport

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

Det er observert at fordelingskurser er installert med automatsikringer.
Sikringstavle er satt opp i teknisk rom.
Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Husets elektriske anlegg har høy alder med påregnelige slitasjepunkter. Det er ikke opplyst om utførte tiltak gjennom de senere år. Full gjennomgang av anlegget bør gjennomføres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.
Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det ikke er montert røykvarslere alle steder det det foreligger krav. Inntrykket er ellers at røykvarslere er over 10 år gamle, og derfor bør skiftes for at gjeldende krav skal være oppfylt. Brannslukningsapparat kan ha høyere alder enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Nye røykvarslere bør monteres der eksisterende varslere er 10 år eller mer. Det må monteres røykvarslere i henhold til de krav som gjelder.

Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.
Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på utsprengt fjellgrunn. Fundamenter og grunnmur er sannsynligvis oppført på sprengsteinsfylling, antagelig avrettet med pukk. Symptomer på setninger i grunnen i form av større sprekkdannelser i grunnmur er ikke registrert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Huset er ferdigstilt i 1967. Dreneringen har høy alder, og både drensgrøft og drensrør er etter all sannsynlighet i stor grad gjenslammet.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og slitasje på drensrør og drenerende masser, samt manglende fall på terrenget ut fra husets grunnmur. Selve dreneringen vil ha begrenset funksjon som følge av alder med tilstopping av drenerende masser og drensrør.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger behov for utbedring av drenering og annen fuktsikring. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og vann fra taknedløp. Fuktsikring av bygningsdeler mot grunnen skal hindre at vann og fuktighet i grunnen finner veien inn i konstruksjonene og hindre at vann blir stående mot konstruksjonene.

Tilstandsrapport

GENERELT OM FUKTSIKRING AV KONSTRUKSJONER UNDER TERRENG:
Bygninger med gulv under terrengnivå er avhengig av en fungerende drenering. Terrenget bør utformes med fall ut fra bygningen slik at overflatevannet ikke renner inn mot konstruksjonene. Også vann fra takets nedløpsrør må ledes bort fra bygningen, helst i tette rør, som ledes i god avstand vekk fra grunnmuren. Under terreng må overflaten på ytterveggen ha en vannavvisende og kapillærbrytende beskyttelse som hindrer at vann renner inn til muren og absorberes av veggen under terreng. Det er vanlig å bruke spesielle grunnmurplater av plast. I tillegg må murverket eller betongen påføres vannavvisende slemming eller puss for å oppnå nødvendig fuktsikring. Et lag med drenerende masser av pukkstein fylles i drensgrøft mot grunnmur under terrengnivå.
Grunnmur under terreng er i hovedsak åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i muren. Dette kan skyldes at det er etablert en vesentlig steinfylling under og rundt huset,, som vannet som finner veien ned i grunnen rundt og under huset infiltreres i. Det er ikke gjort grunnundersøkelser som understøtter dette inntrykket.
PRINSIPPER:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.
I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og i tillegg til effekten med varmeisolering utgjør isolasjonen en ekstra sikring, som forhindrer transport av vann inn mot grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter og grunnmur i betong, antagelig støpt på ensartet fjellgrunn. Muren er i hovedsak åpen og tilgjengelig for bruk av måleinstrumenter de fleste steder på innside. Kun svake indikasjoner på fukt er registrert ved bruk av fuktindikator. Basseng under kjellerstue er ikke besiktiget og sjekket nærmere. Hvordan fuktsikring av denne konstruksjonen er utført er ikke mulig å ha en oppfatning om.

Vurdering av avvik:

• Inntrykket er at muren er i relativt god stand. Man kan likevel ikke se bort fra at det til tider kan «stå» noe fukt i muren, og fortrinnsvis i nederst i overgang til gulvflaten. Fordi man ikke støpte fundamenter på trykkfast isolasjon da huset ble oppført må man regne med at fukt kan trekke opp i muren ved kapillært oppsug i perioder med større nedbørsmengder eller ved smelting av større mengder snø. Muren kan være noe fuktig i perioder med vått klima, og tilsvarende tørr i perioder med tørt og varmt klima.

Konsekvens/tiltak

• Ved å sørge for at det opprettes markant fall ut fra husets grunnmur rundt hele huset vil fuktbelastningen på grunnmuren bli redusert. Ved framtidig utskifting av grunnmurens drenering er det viktig at muren isoleres fra utsiden og som vanlig rutine påsettes grunnmurplater. Platene må festes godt til muren over terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er gunstig plassert i terrenget slik at overvann og sigevann fra terreng i mindre grad renner direkte mot bygningen.
Terrenget foran inngangspartiet i front mot veien er fallende fra huset. På langside mot tilstøtende eiendom er grunnen nærmest flat ca. 1 m ut fra yttervegg for så å falle mot nabotomten. På motsatt side er grunnen flat utenfor stue, og fallende i retning mot veien.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at terrenget mangler markant fall ut fra huset. Utvendig trapp fra kjellerstue og terrenget utenfor stue utgjør en risiko. Avlang slukrist på repos utenfor inngang til kjellerstue er etablert for å fange opp vann som finner veien ned i trappeløpet. Det er usikkert om avrenningspunktet holder vannet unna utvendige konstruksjoner og dør til kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget rundt huset har stabilisert seg gjennom årene, og bør justeres med nye masser.

Det anbefales å sørge for at terrenget er fallende fra grunnmur rundt hele bygningen, også der terrenget er relativt flatt. Vann fra takets nedløpsrør må ledes i god avstand vekk fra bygningen.

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

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen er ført til offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Ledningene er antagelig fra 1967 da huset ble oppført.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Den høye alderen på vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning tilsier risiko for at brudd kan inntreffe. Risikoen for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

Det er ikke opplyst om funksjonsfeil, men alderen er høy og det foreligger risiko for at behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

Oljetank

Beskrivelse

Det finnes en nedgravd oljetank på tomten.
Det opplyses av eiere at tidligere eier har informert at denne er tømt for olje.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra kjeller og oppover.
Ifølge oversiktskart utarbeidet av statens strålevern er bygningen beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avviket går ut på at det ikke er montert røykvarslere alle steder det det foreligger krav. Inntrykket er ellers at røykvarslere er over 10 år gamle, og derfor bør skiftes for at gjeldende krav skal være oppfylt. Brannslukningsapparat kan ha høyere alder enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Nye røykvarslere bør monteres der eksisterende varslere er 10 år eller mer. Det må monteres røykvarslere i henhold til de krav som gjelder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Ifølge grunnbok er garasjen etablert i 1968

Standard
Garasjen holder enkel standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold

Beskrivelse
GARASJE:
Garasje med direkte innkjøring fra terreng, 17 kvm. (Bredde 3 m. Lengde 5,75 m. Biloppstillingsplass foran garasje.
Garasjen er bygget inn i terrenget. Vegger i mur/betong. betonggulv på grunn. Vippeport. Taket er et betong-dekke. Oversiden av dekke fremstår som inkludert i husets hage, og det er plen på oversiden av betongdekket.
Ved bruk av fuktindikator på undersiden av betongen er det på befaringsdagen ikke registrert indikasjoner på fukt. Det er ellers ikke kjent hvordan taket er sikret mot fukt, eller om det til tider med regnvær og snøsmelting kan "stå" fukt i betongen.

CARPORT:
Carport med direkte innkjøring fra gate, 17 kvm. (Bredde ca. 3 m. Lengde ca 5,55 m).
Asfaltert grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i malt tømmermannspanel. Valmet yttertak med betongtakstein. Enkel tofløyet port. Åpning i plexiglass i yttervegg mot adkomst.

NB Carport er registrert som eget bygg i grunnbok, men fremstår som carport, og arealet er derfor ikke betegnet som BRA-e.

Det fremgår av grunnbok at det ene garasjebygget er oppført i 1968. Det andre bygget er også registrert som garasje, men er ikke angitt med byggeår.
Det er uklart om det er garasje eller carport, som er angitt med byggeår.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

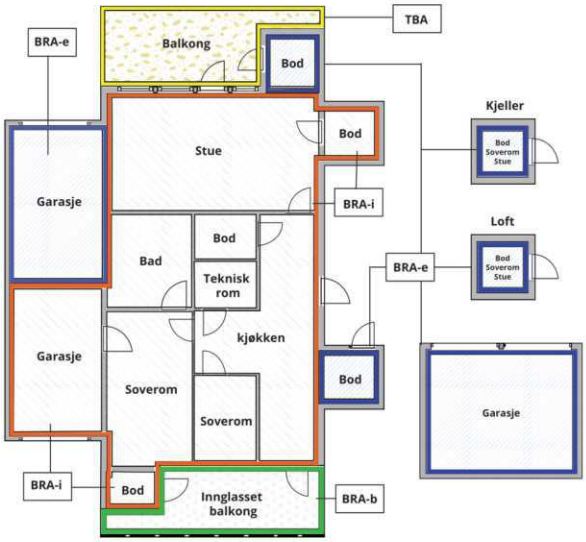
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	106			106	
Kjeller	94			94	
SUM	**200**				
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang med trapp, stue/spisestue/kjøkken, soverom, bad/wc, bod		
Kjeller	Entré med trapp, gang, kjellerstue 1, kjellerstue 2, vaskerom, toalettrom, bod, garderobe, teknisk rom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.
Takhøyde i kjeller er fra ca 2,1 m til ca 2,25 m.
Garasje med adkomst fra terreng ved veien, 17 kvm.
Biloppstillingsplass foran garasje.
Carport med adkomst fra terreng ved veien, 17 kvm.

Takhøyde i hovedetasje, ca 2,45 m. I våtrom er høyden ca 2,3 m.
Carport, ca 17 kvm. Lengde ca 5,55 m. Bredde ca 3 m.
Svømmebasseng i hage. Tildekket basseng under gulvnivå i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eksisterende planløsning er i hovedsak i samsvar med de plantegninger som kan innhentes fra kommunen. Mindre endringer er foretatt gjennom årene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført diverse arbeider i 2022 etter at en lekkasje har inntruffet i våtrom i hovedetasjen.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke avdekket direkte ulovligheter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		17		17	

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke avdekket ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Sølvi Beate Storås	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	36	494		0	733 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Almelien 8

Hjemmelshaver

Storås Sølvi Beate, Holmen Thomas Tørstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jar i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Bygning over to plan med henholdsvis underetasje/kjeller og første etasje.
Adkomst til eiendommen fra Almelien. Attraktiv beliggenhet med trafikk kun til boligeiendommene. Korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i carport og i garasje.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Almelien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Grunnen er opparbeidet med asfaltert adkomst, terrengtrapp med jernbanesviller, plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 000 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	
3	14.08.2026	
4	14.08.2026	
5	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, 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. Funksjonsprøving 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

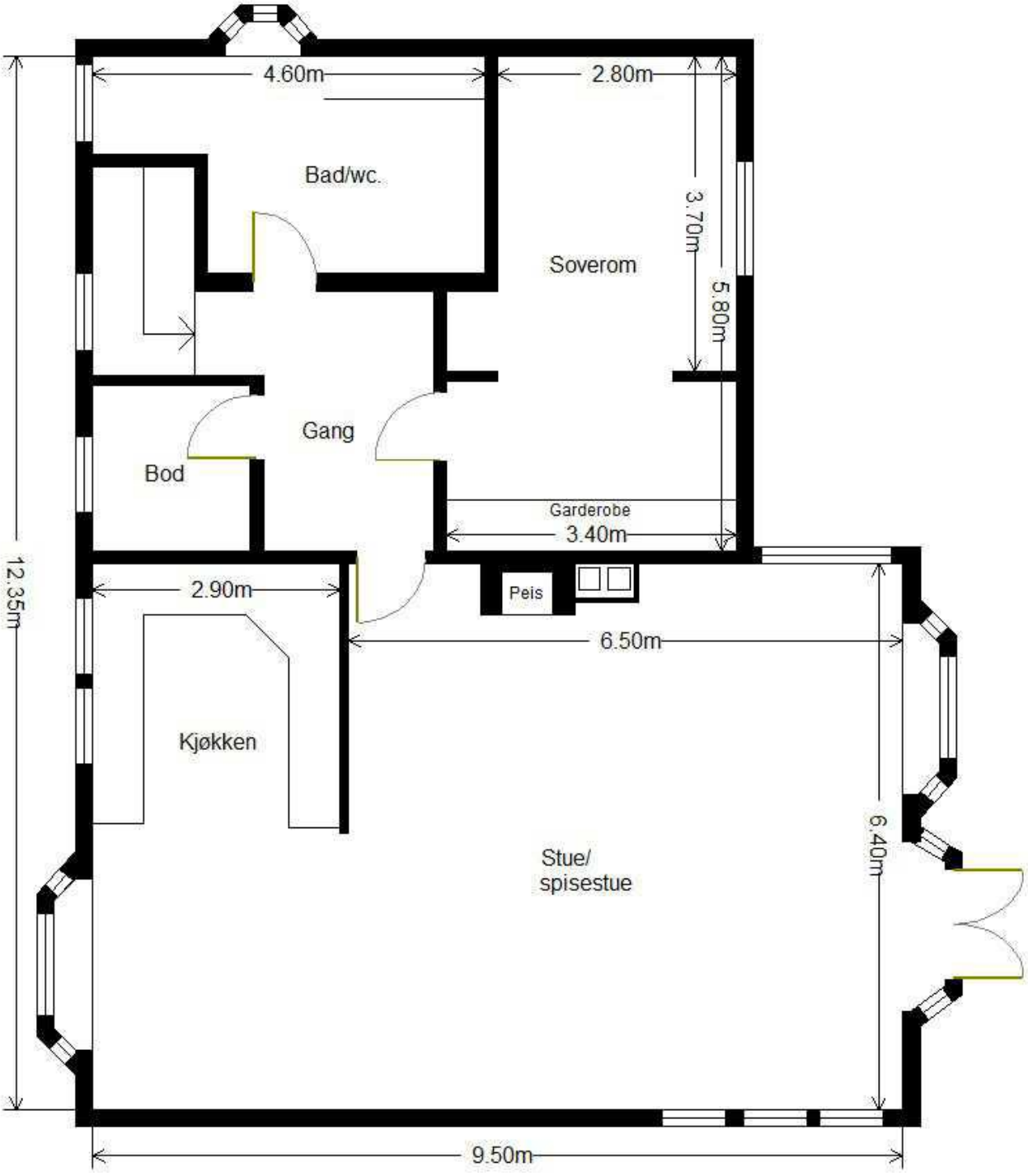
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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.

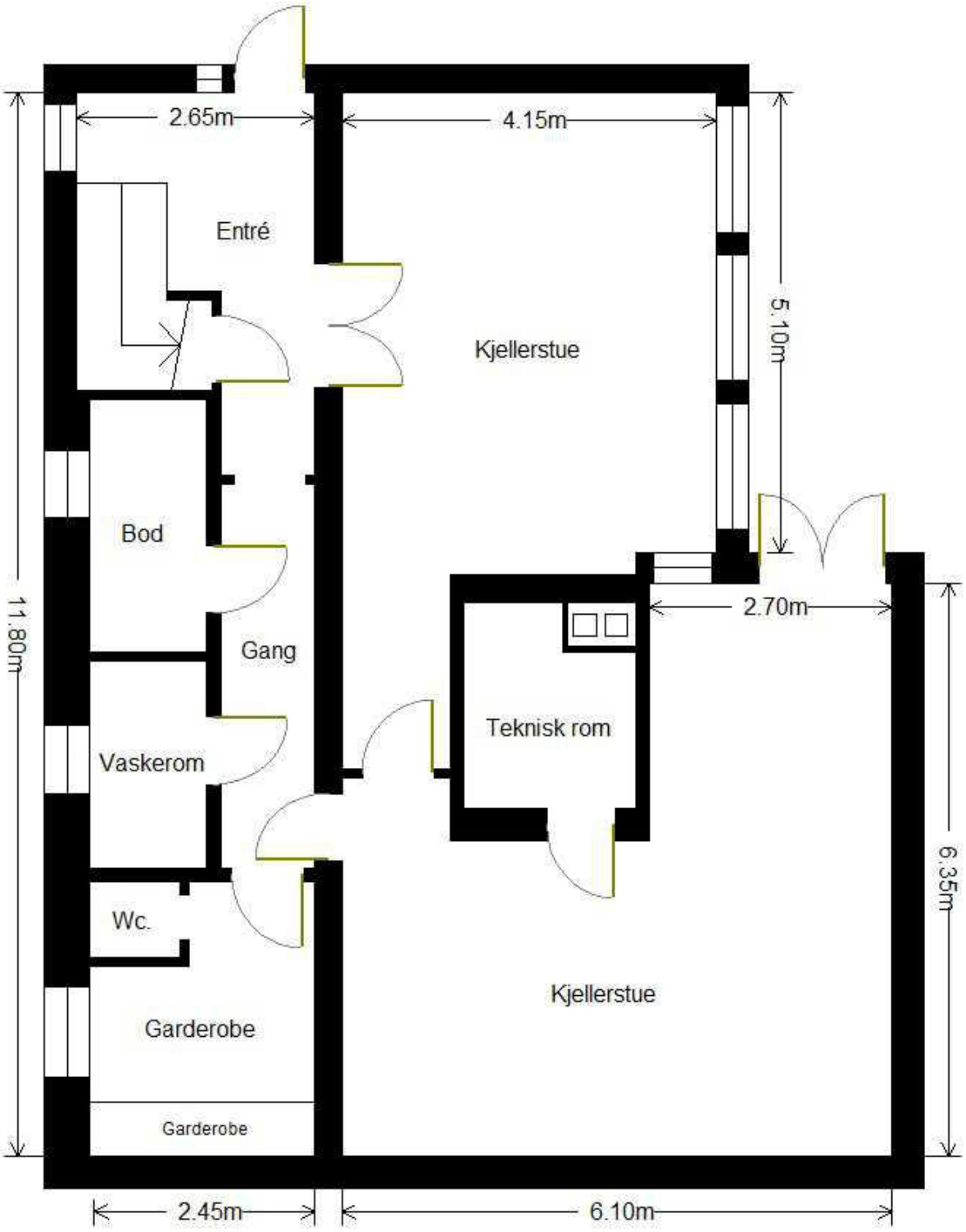
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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.»*

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



Almelien 8 Enebolig 1. etasje BRA. 106 kvm.

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



Almelien 8 Enebolig Kjeller BRA. 94 kvm.

Utskriftsdato: 10.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almelien 8, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 703,50 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 735,70 kr
Sum	**18 215,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	182 m2	39.80	1/1	0 %	7 243,87 kr	4 225,77 kr
Avløp etter areal	15%	182 m2	45.26	1/1	0 %	8 238,05 kr	4 805,73 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**21 311,11 kr**	**12 431,94 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almelien 8, 1358 JAR								

Avtale 90104885 (Avgiftsadresse: Almelien 8)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Fyrrom	1	04.02.2022	14.08.2024	Utenfor rute	Utført
2 etasje stue	1	04.02.2022	14.08.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	4 D Anlegget har feil eller mangler	Hull og rørgjennomføringer i fyrrom.	14.02.2022
Ildsted	5D Fyrrom er ikke bygget som en egen branncelle		14.02.2022
Ildsted	4 D Anlegget har feil eller mangler	Mangler lufteventil	14.02.2022
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Kledd i 2. etg med garderobe.	14.02.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almelien 8, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Almelien 8

Nabolaget Lijordet/Eiksmarka søndre - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Østerås Linje 2	14 min 1.2 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.9 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	5 min 0.5 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	7 min
Joker Jar	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	21 min
Vitusapotek Jar	14 min
Østerås Vinmonopol	21 min

SPORT

Grav skole	7 min
Østerås skole	10 min
Galla Trening	7 min
Fresh Fitness Østerås	21 min

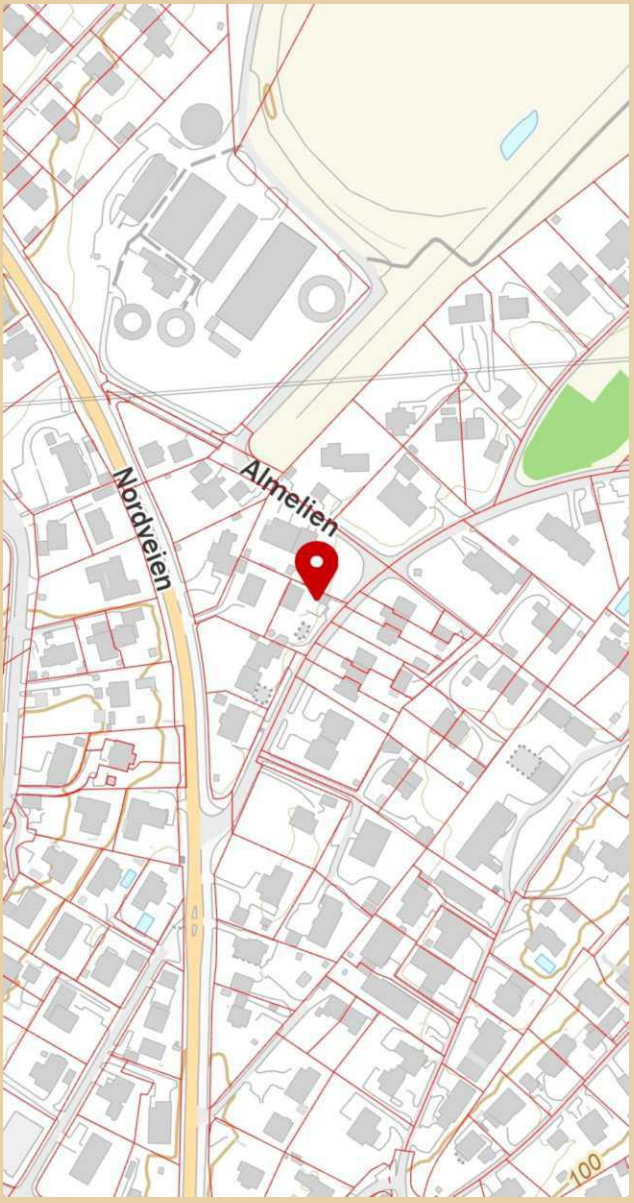
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Bærum kommune

VAledninger

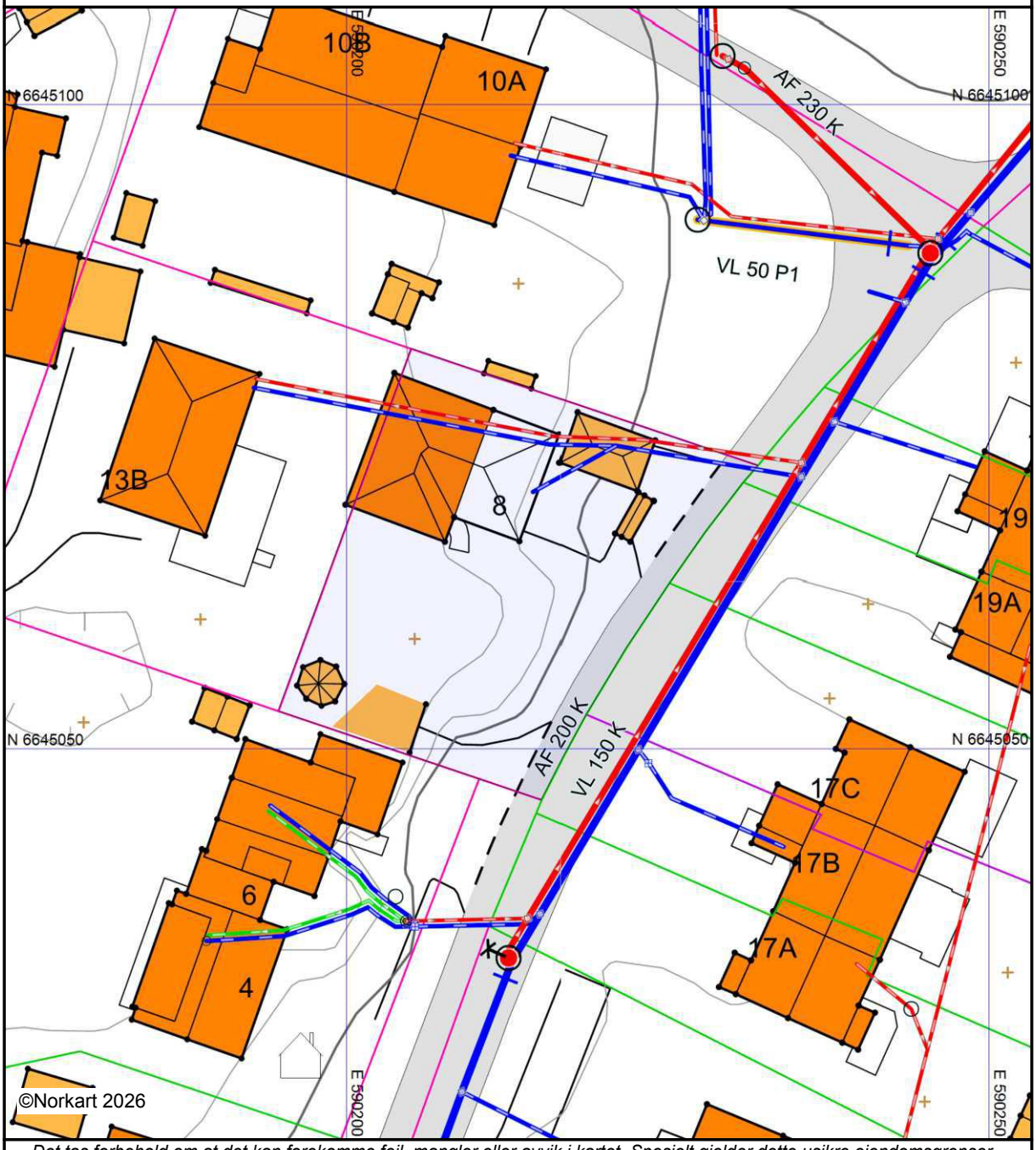
Eiendom: 36/494
Adresse: Almelien 8
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



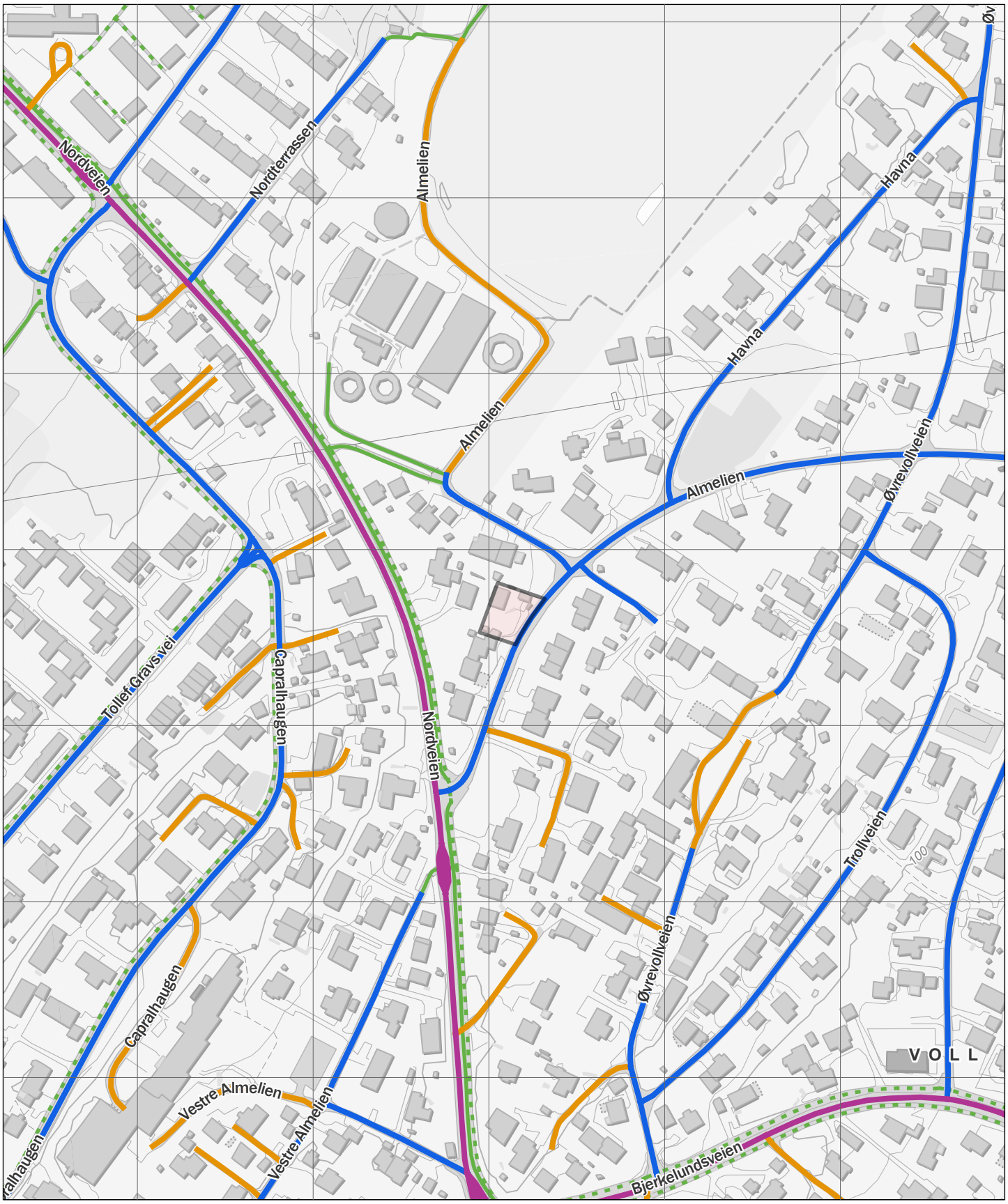
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/494/0/0
Adresse: Almelien 8, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/08/2026



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

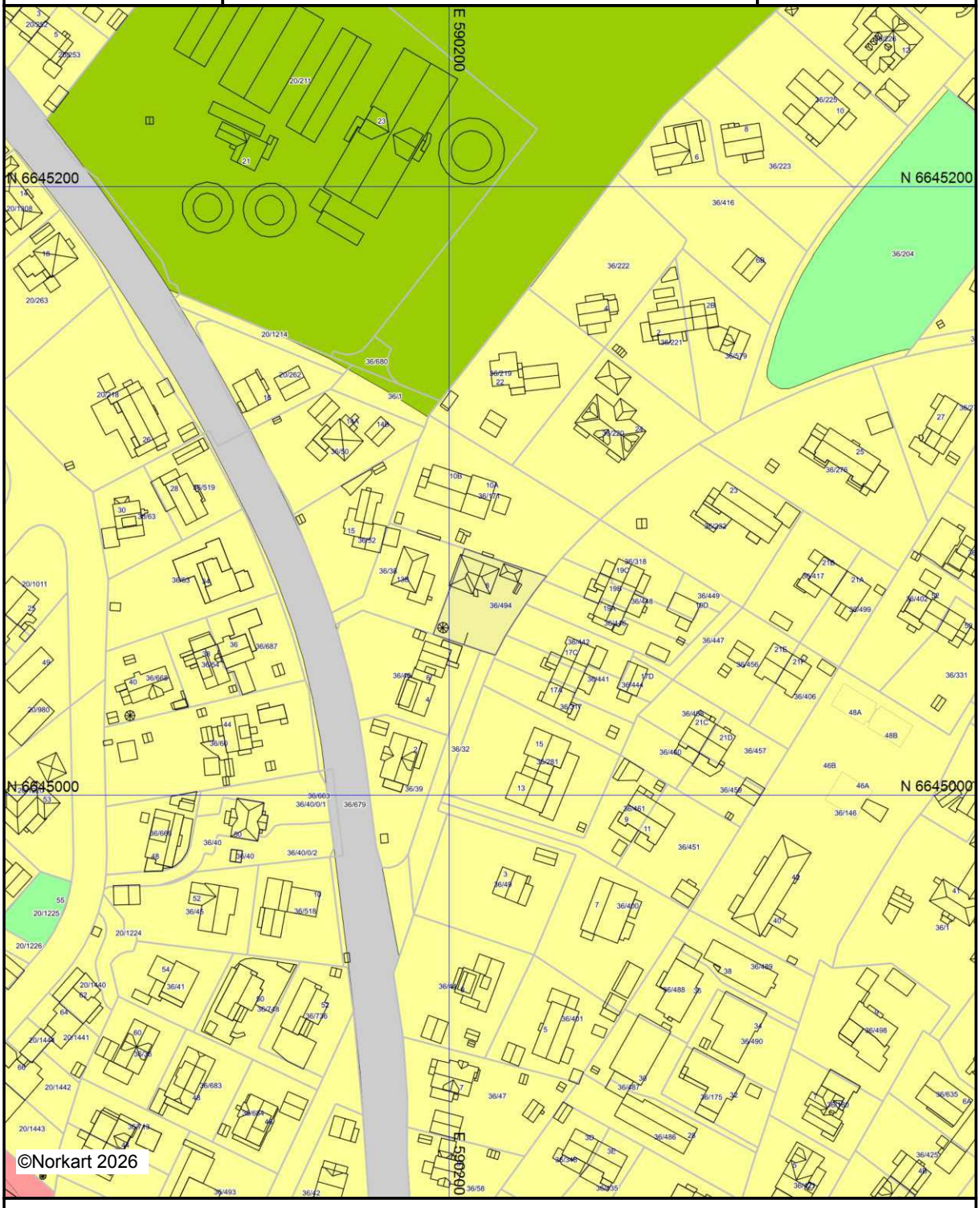
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/494
Adresse: Almelien 8
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



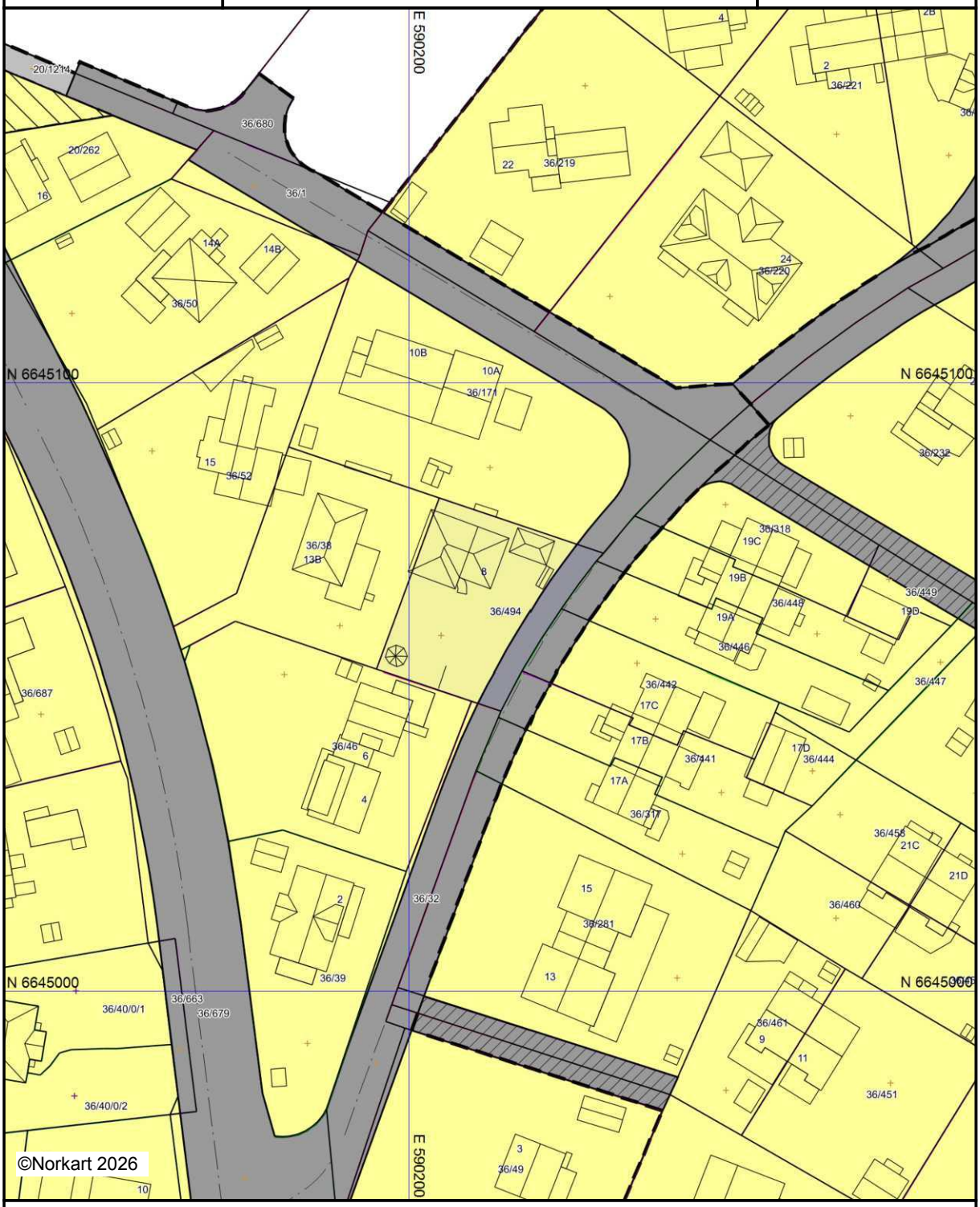
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/494
Adresse: Almelien 8
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

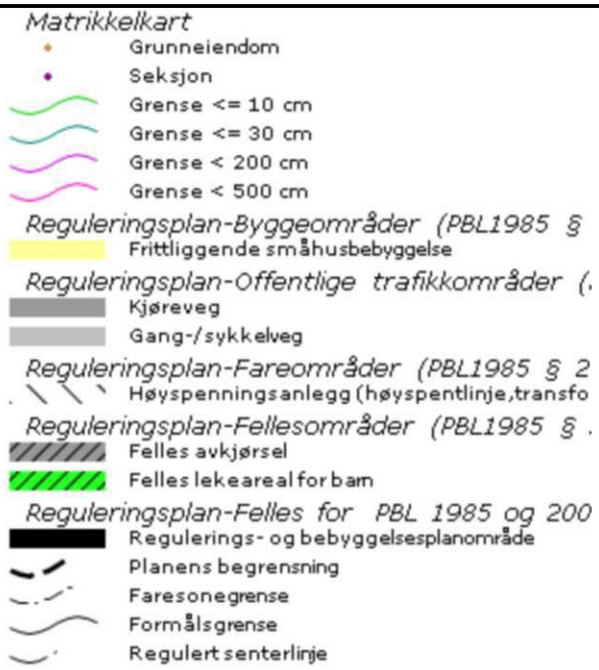
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



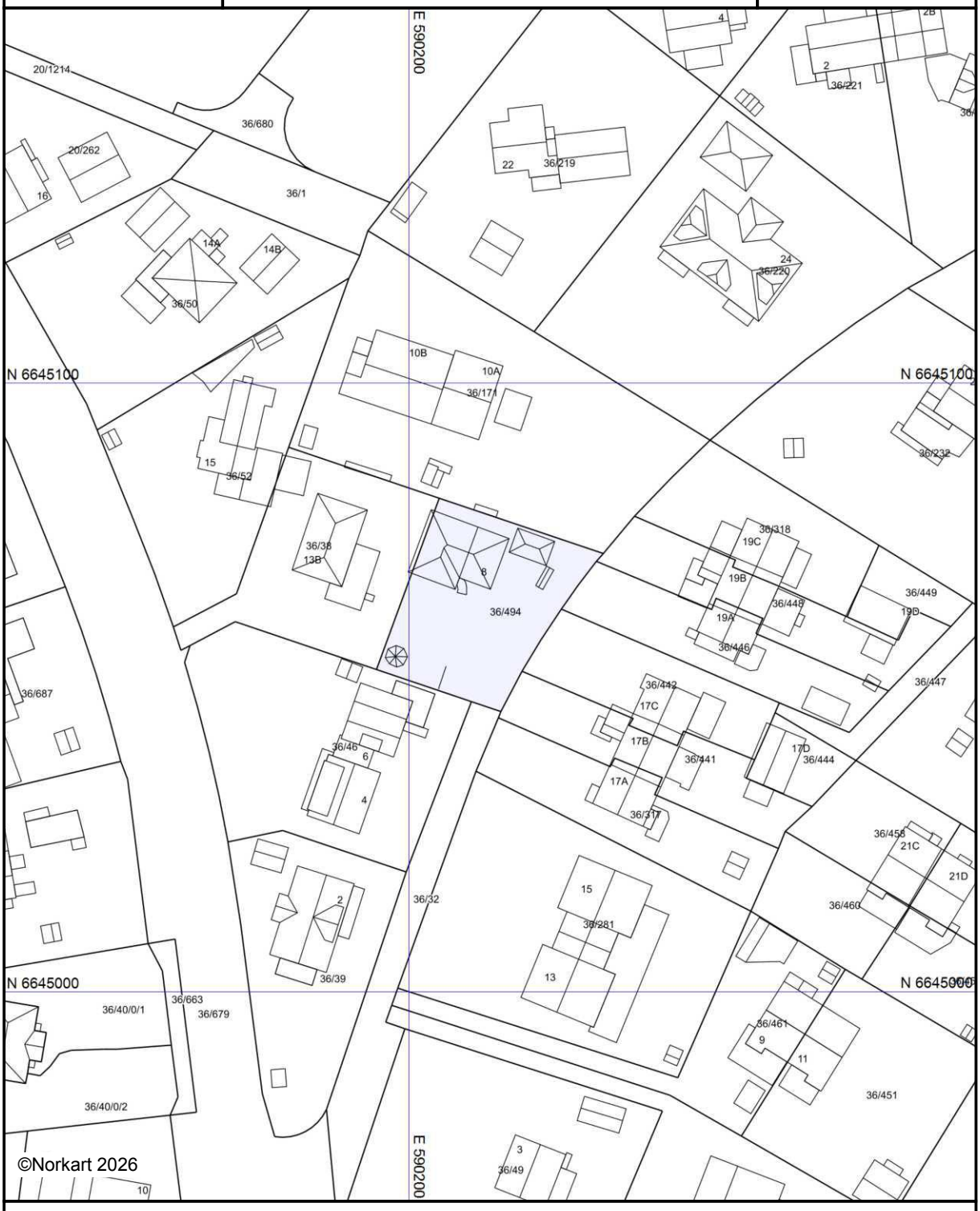
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/494
Adresse: Almelien 8
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

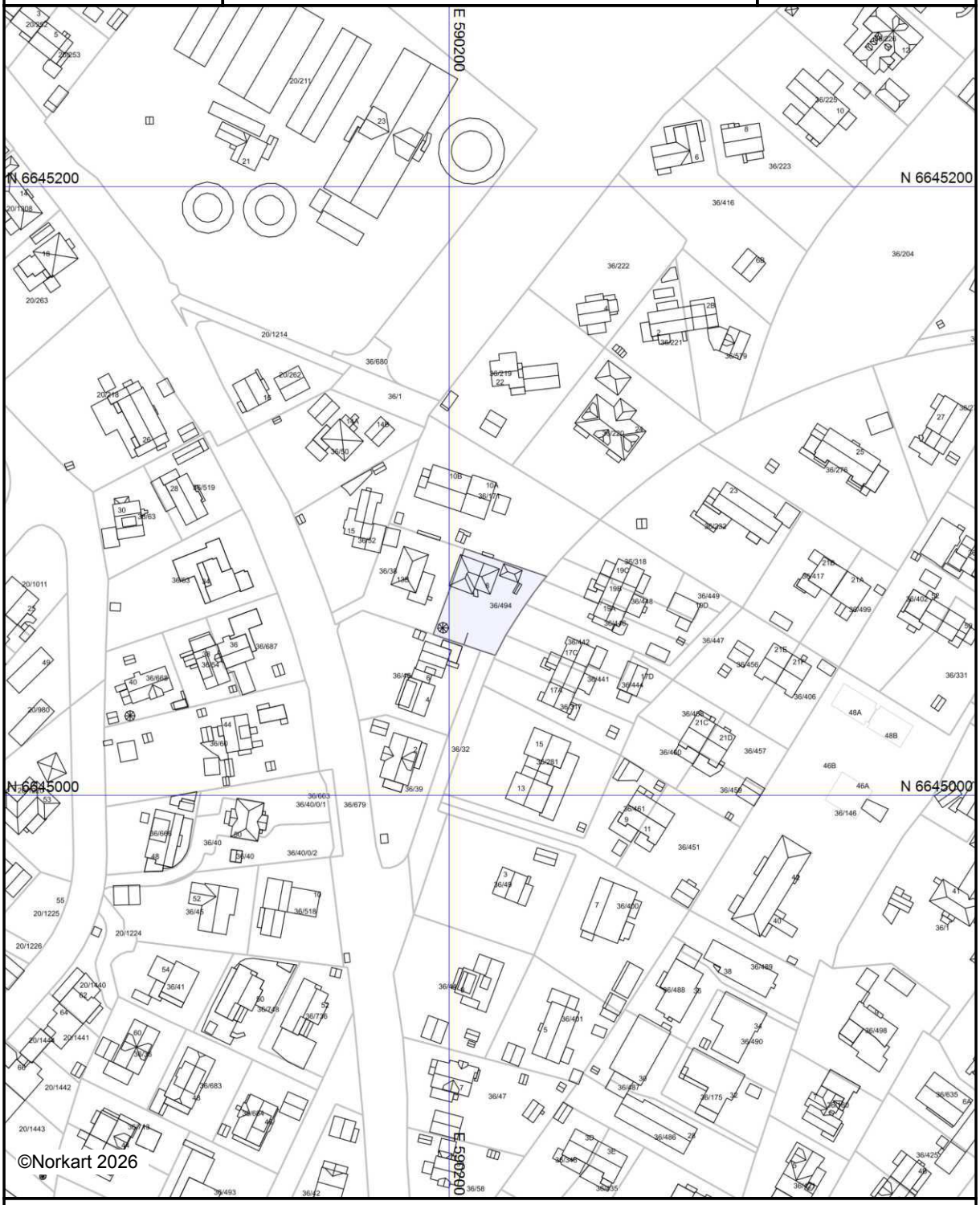
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/494
Adresse: Almelien 8
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almelien 8, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 733 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.05.1983	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf	
Delarealer	**Delareal**	607 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	126 m^2
	Formål	Kjørevei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 494	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Almelien 8, gatenr 1014 1358 Jar	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	307 3	Voll 07 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.10.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	733,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2024	Avgiver	3201/36/494	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/494	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2022	Berørt	3201/36/32	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2022	Berørt	3201/36/317	0,0
			Berørt	3201/36/441	0,0
			Berørt	3201/36/442	0,0
			Berørt	3201/36/444	0,0
			Berørt	3201/36/458	0,0
			Berørt	3201/36/460	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.04.2022	Berørt	3201/36/442	0,0
	Matrikkelført:	02.06.2022	Berørt	3201/36/446	0,0
			Berørt	3201/36/447	0,0
			Berørt	3201/36/448	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.04.2022	Berørt	3201/36/441	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2022	Berørt	3201/36/442	0,0
			Berørt	3201/36/444	0,0
			Berørt	3201/36/446	0,0
			Berørt	3201/36/447	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2022	Berørt	3201/36/171	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2022	Berørt	3201/36/318	0,0
			Berørt	3201/36/446	0,0
			Berørt	3201/36/447	0,0
			Berørt	3201/36/448	0,0
			Berørt	3201/36/449	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2022	Berørt	3201/36/446	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2022	Berørt	3201/36/447	0,0
			Berørt	3201/36/448	0,0
			Berørt	3201/36/449	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/494	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	30.10.1965	Avgiver	3201/36/38	-733,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/494	733,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.06.1944	Berørt	3201/20/211	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2023	Berørt	3201/20/251	0,0
			Berørt	3201/20/252	0,0
			Berørt	3201/20/253	0,0
			Berørt	3201/20/262	0,0
			Berørt	3201/20/303	0,0
			Berørt	3201/20/304	0,0
			Berørt	3201/20/305	0,0
			Berørt	3201/20/306	0,0
			Berørt	3201/20/1214	0,0
			Berørt	3201/20/1419	0,0
			Berørt	3201/20/1420	0,0
			Berørt	3201/36/1	0,0
			Berørt	3201/36/32	0,0
			Berørt	3201/36/38	0,0
			Berørt	3201/36/39	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0

Berørt	3201/36/46	0,0
Berørt	3201/36/47	0,0
Berørt	3201/36/49	0,0
Berørt	3201/36/50	0,0
Berørt	3201/36/52	0,0
Berørt	3201/36/58	0,0
Berørt	3201/36/79	0,0
Berørt	3201/36/116	0,0
Berørt	3201/36/120	0,0
Berørt	3201/36/171	0,0
Berørt	3201/36/193	0,0
Berørt	3201/36/196	0,0
Berørt	3201/36/199	0,0
Berørt	3201/36/200	0,0
Berørt	3201/36/204	0,0
Berørt	3201/36/205	0,0
Berørt	3201/36/207	0,0
Berørt	3201/36/208	0,0
Berørt	3201/36/209	0,0
Berørt	3201/36/210	0,0
Berørt	3201/36/219	0,0
Berørt	3201/36/220	0,0
Berørt	3201/36/221	0,0
Berørt	3201/36/222	0,0
Berørt	3201/36/223	0,0
Berørt	3201/36/225	0,0
Berørt	3201/36/226	0,0
Berørt	3201/36/227	0,0
Berørt	3201/36/228	0,0
Berørt	3201/36/247	0,0
Berørt	3201/36/336	0,0
Berørt	3201/36/337	0,0
Berørt	3201/36/338	0,0
Berørt	3201/36/339	0,0
Berørt	3201/36/339/0/1	0,0
Berørt	3201/36/339/0/2	0,0
Berørt	3201/36/340	0,0
Berørt	3201/36/341	0,0
Berørt	3201/36/343	0,0
Berørt	3201/36/343/0/1	0,0
Berørt	3201/36/343/0/2	0,0
Berørt	3201/36/344	0,0
Berørt	3201/36/346	0,0
Berørt	3201/36/416	0,0
Berørt	3201/36/464	0,0
Berørt	3201/36/494	0,0
Berørt	3201/36/503	0,0
Berørt	3201/36/520	0,0
Berørt	3201/36/579	0,0
Berørt	3201/36/582	0,0
Berørt	3201/36/679	0,0
Berørt	3201/36/680	0,0
Berørt	3201/36/704	0,0
Berørt	3201/36/705	0,0
Berørt	3201/36/761	0,0
Berørt	3201/300/1014	0,0
Berørt	3201/300/1325	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Almelien 8	U0101	Bolig	183,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	110,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	182,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	182,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17193414			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		79,0		79,0		90,0		90,0
H01			103,0		103,0		110,0		110,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Almelien 8	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17197754			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Almelien 8	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18554143			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



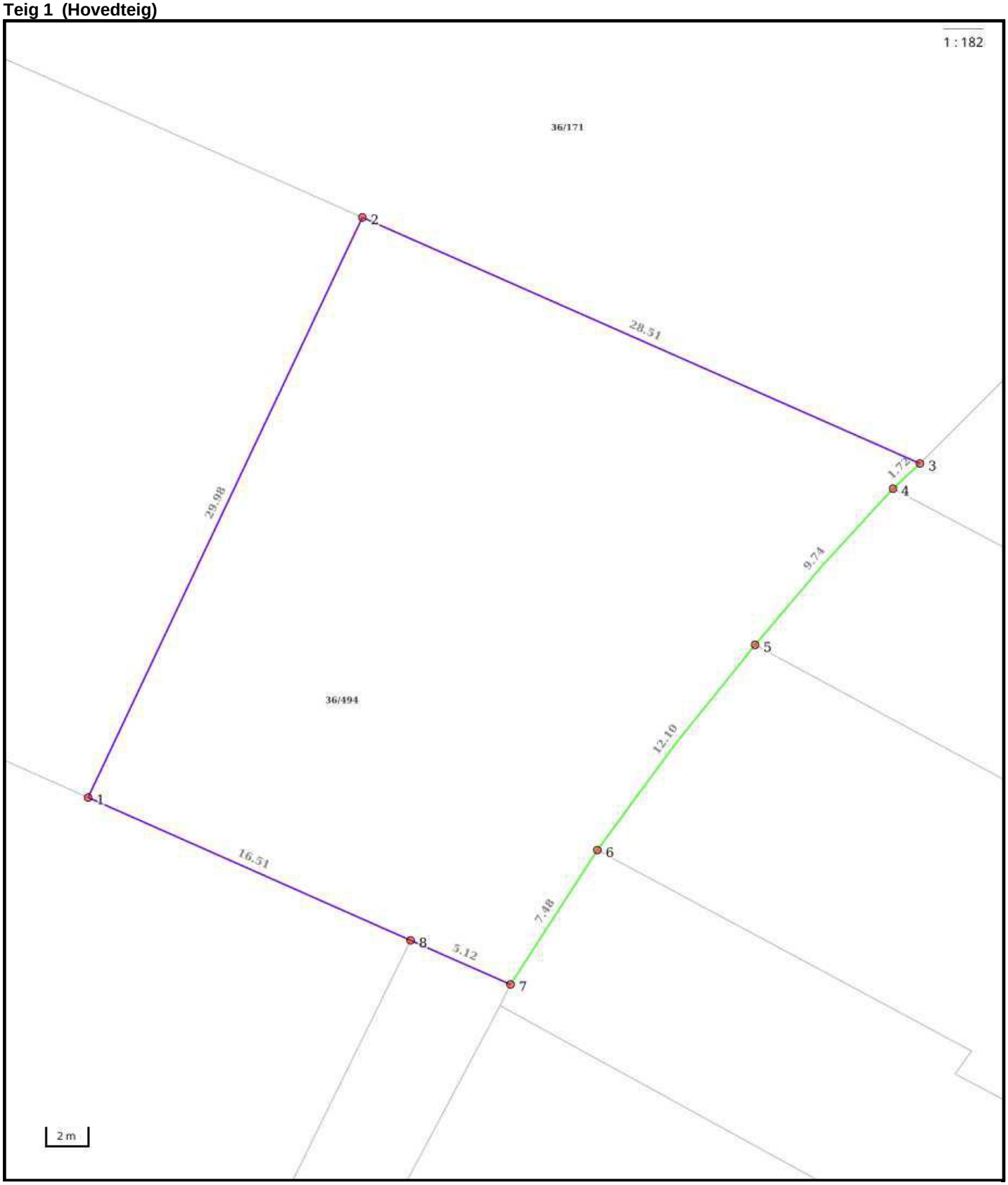
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 733,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 052,94	590 194,66	29,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 081,08	590 205,00	28,51m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 072,00	590 232,03	1,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 070,71	590 230,88	9,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 062,86	590 225,11	12,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 052,65	590 218,63	7,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 046,03	590 215,15	5,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 047,66	590 210,30	16,51m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-36/494, Almelien 8, 1358 JAR

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	03.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

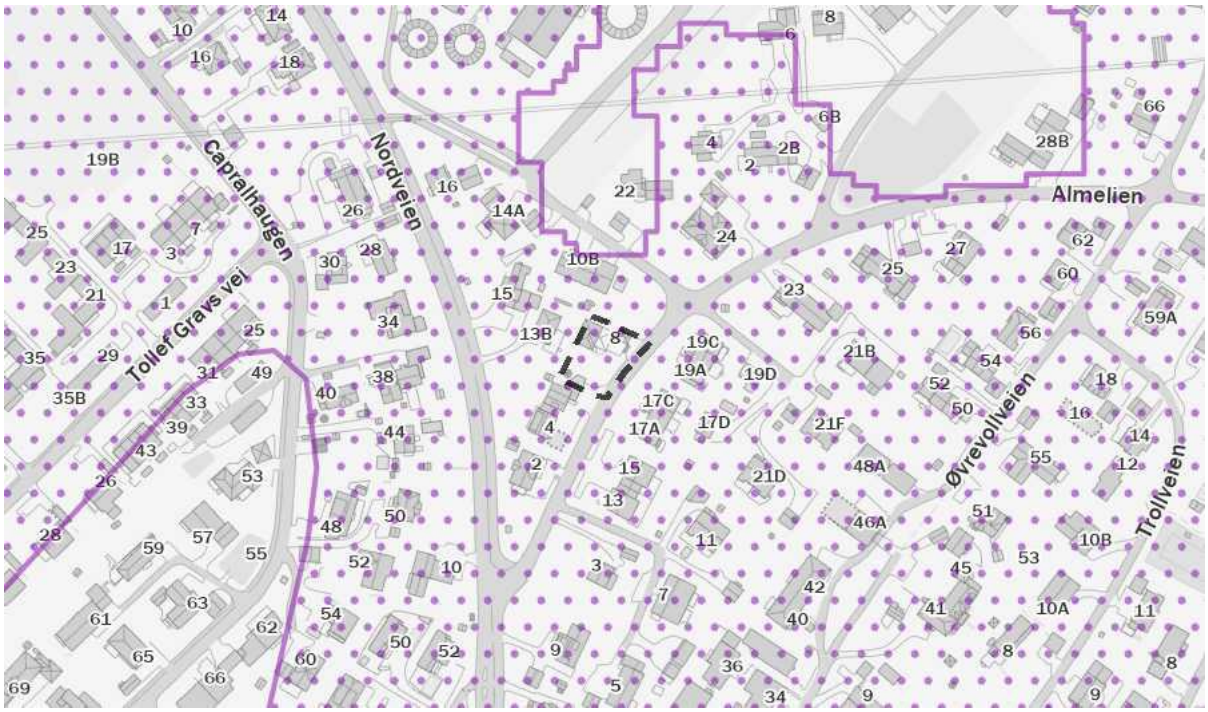
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.3 km
Flomfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	7.8 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	2.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

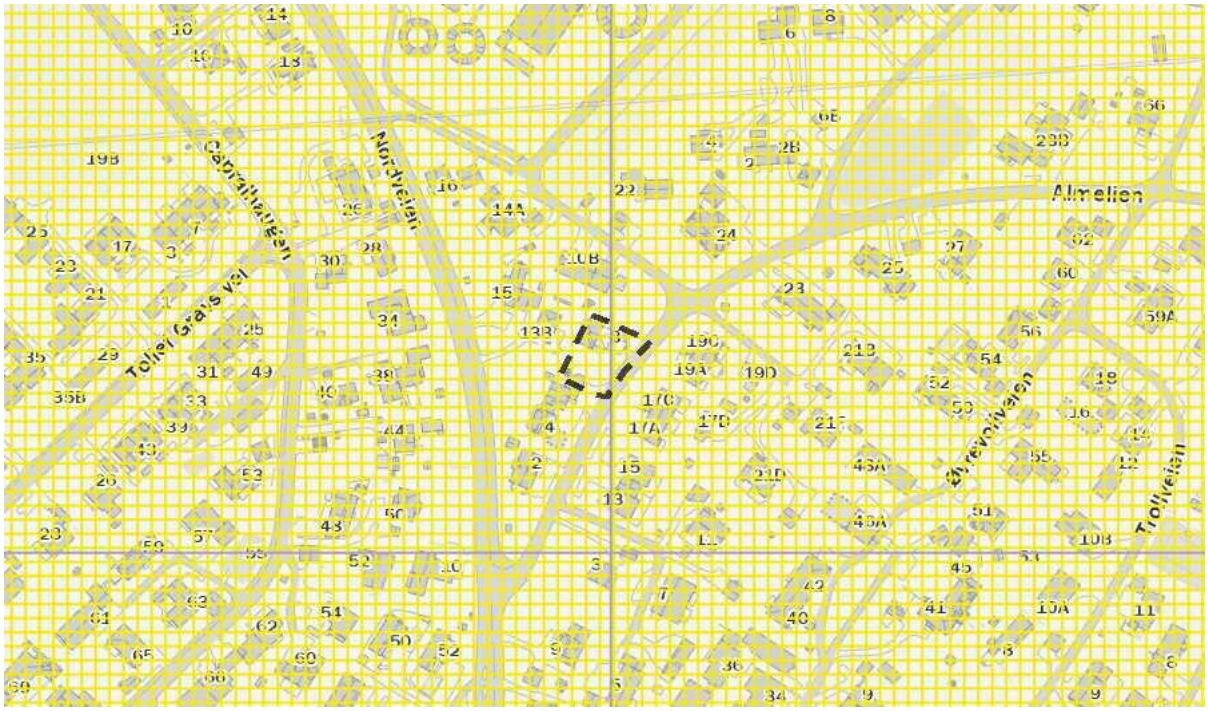
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

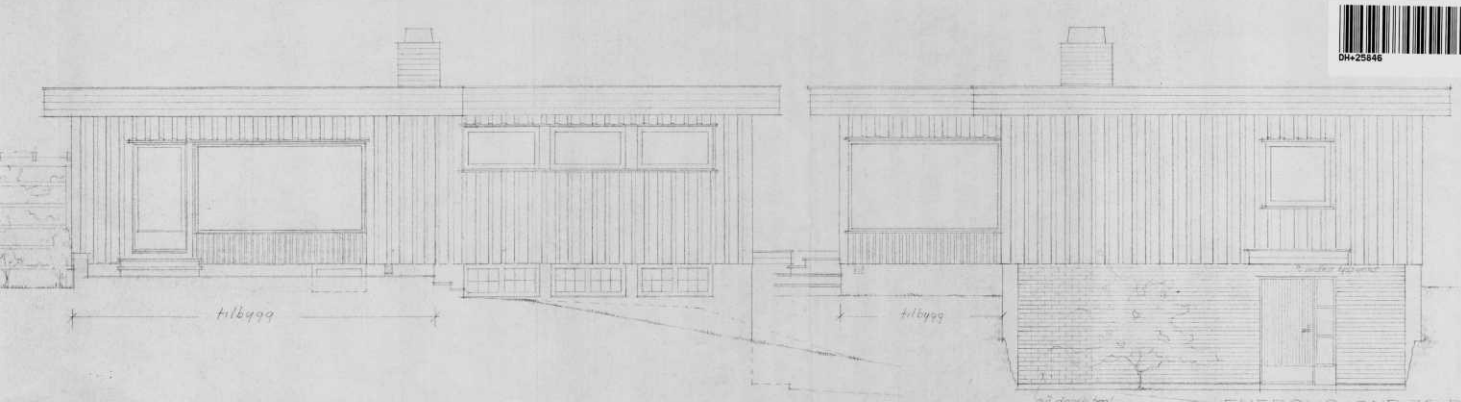
Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



SYD

ØST

EINEBOLIG GNR. 36 - BNR. 38, 409
FOR METTE OG JAN RINGEN.
T.NR. 6/859. M = 1/50

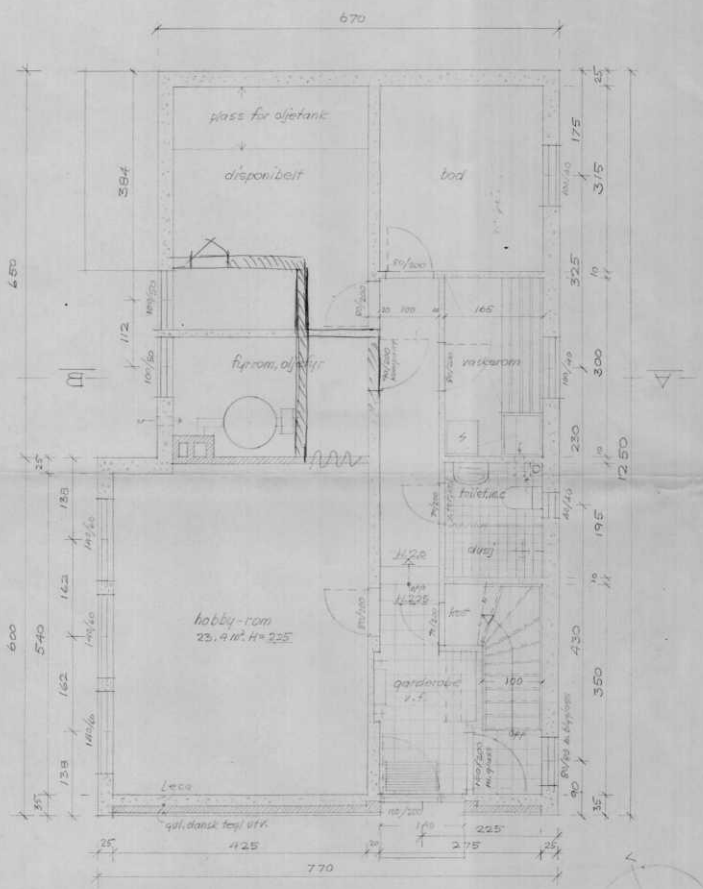
FRED A. CLASON
ARKITEKT M.N.A.L. - TEATERGT. 3
OSLO

mai 1965 rettet aug. 1969

DH+25846

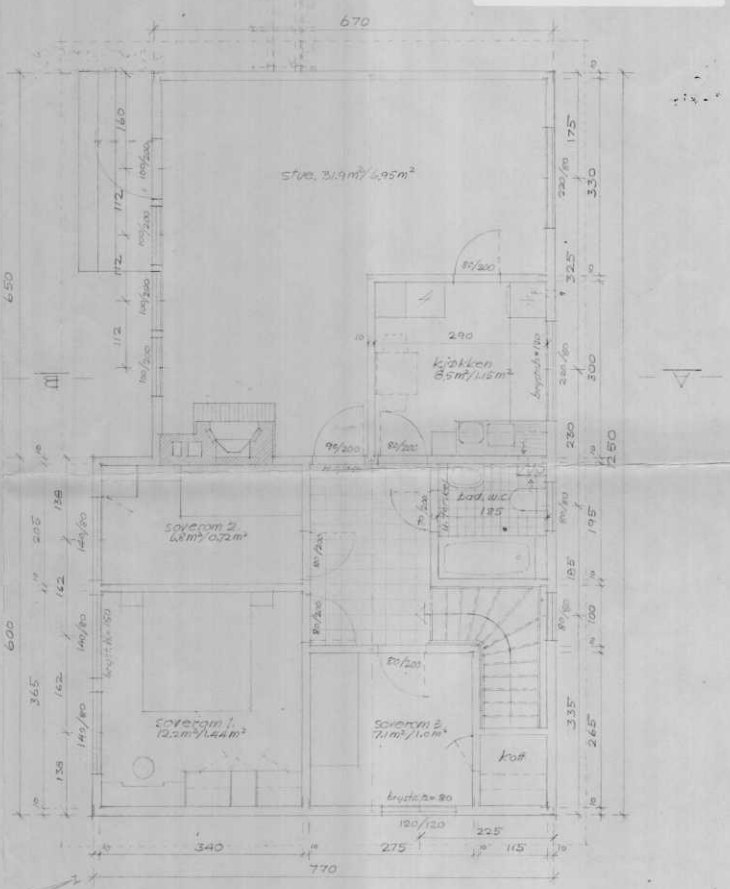
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 920-69
Bilag nr. 5
Mottatt -3. SEP. 1969

DH+48123



KJELLER

OBS! mål i cm. mål på åpninger er utv. karm-mål
inål i kjeller er uten puss. I 1ste etasje uten puss.



1. ETASJE

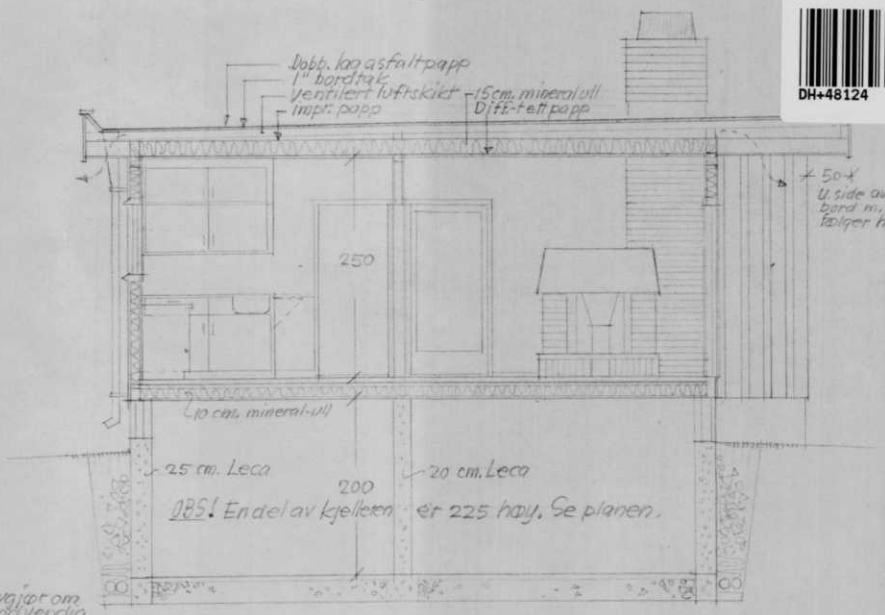
ENEBOLIG GNR. 36-BNR. 38, 409
FORMETTE OG JAN BINGEN
T.NR. 5/859. M = 1/50

FRED A. CLASON
ARKITEKT M.N.A.L. - TEATERGT. 3
OSLO

1410 i 1965

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 418-65
Bilag nr. 3
3. JUN. 1965

DH+48124



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 418-65
Bilag nr. 4
Mottatt - 3 JUNI 1965 duplo

Grunnen avgjør om sale er nødvendig

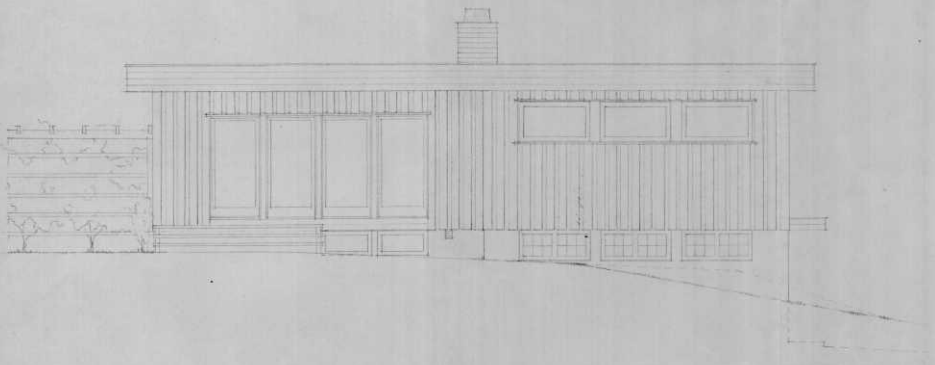
TVERSNITT A – B

Leca-instruksen må følges nøye!

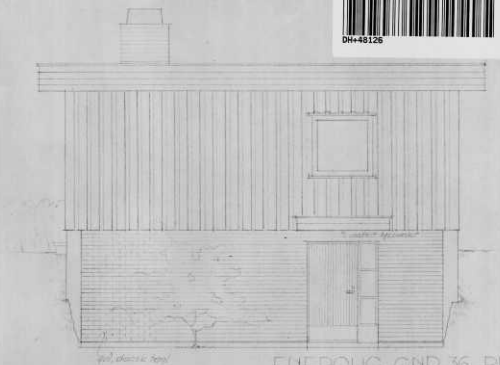
ENEBOLIG GNR. 36-BNR. 38, 409
FOR METTE OG JAN BINGEN
T.NR. 8/859. M = 1/50

FRED A. CLASON
ARKITEKT M.N.A.L. - TEATERGT. 3
OSLO

mai 1965



SYD



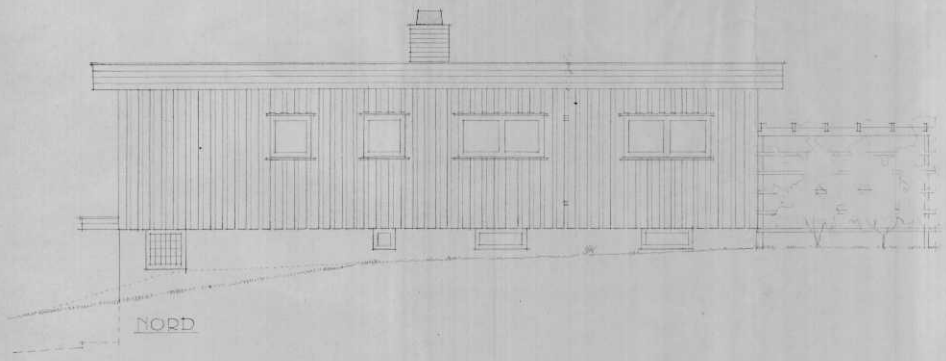
ØST

EINEBOLIG GNR.36-BNR.38, 408
FOR METTE OG JAN BINGEN
TNR. 6/859. M= 1/50

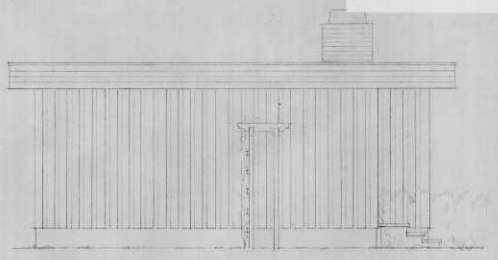
FRED A. CLASON
ARKITEKT M.N.A.L.- TEATERGT. 3
OSLO

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 418-65
Bygg nr. 6 i dopla
Mottatt -3 JUN 1965

DH+68125



NORD



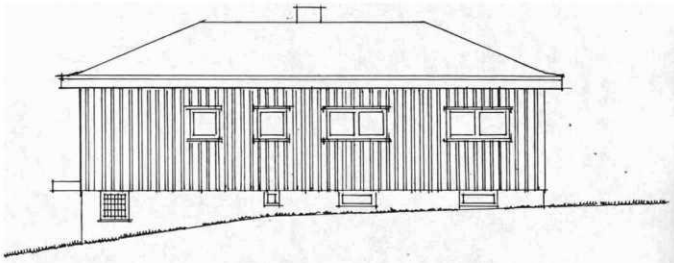
VEST

ENEBOLIG GNR. 36 - BNR. 38, 409
FOR METTE OG JAN RINGEN
T.NR. 7/859. M= 1/50.

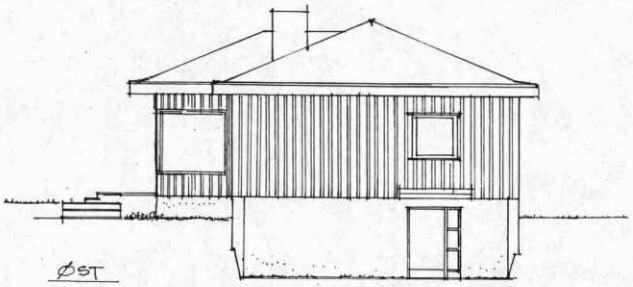
FRED A. CLASON
ARKITEKT MNAL.-TEATERGT. 3
OSLO

MAI 1965

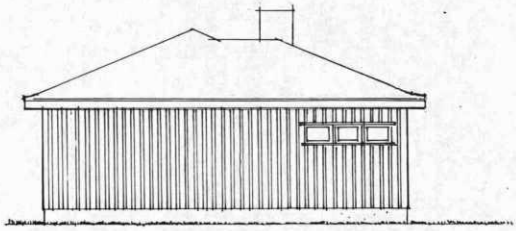
BYGNINGSRÅD
418 - 65
JUL 1965



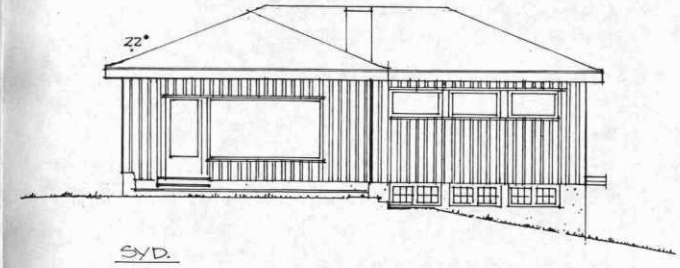
FASADER MOT NORD.



ØST



FASADER MØT VEST.



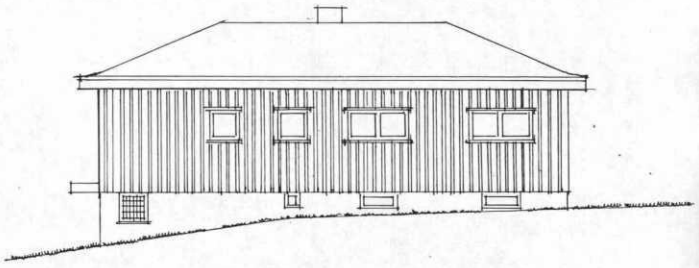
SYD.

BÆRUM BYGNINGSVESEN

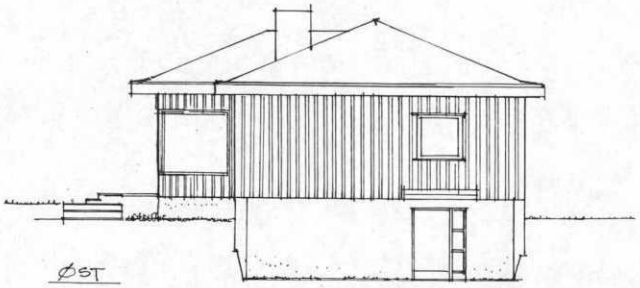
1238 - Ny enebolig og garasje Almelien 8, 1357 JAR, (gnr/bnr : 36/494)		Dato 18.03.21	Sign opo
		Mål 1:100 @ A3	Kontr sba
eksisterende fasader (PBE 1987)	søk	Tegn nr. A30	Rev -

landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: info@landsbyarkitektene.no

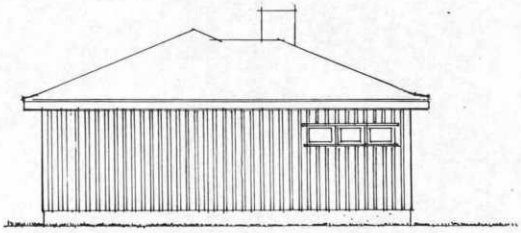
1801080008BKO047108



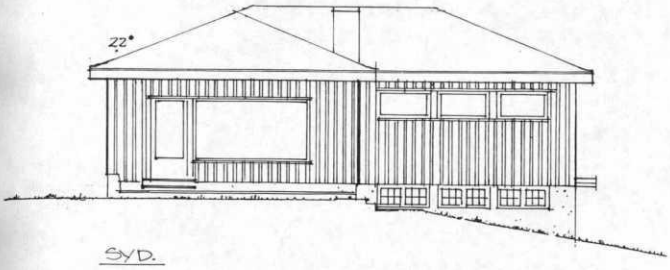
FASADER MOT NORD.



ØST



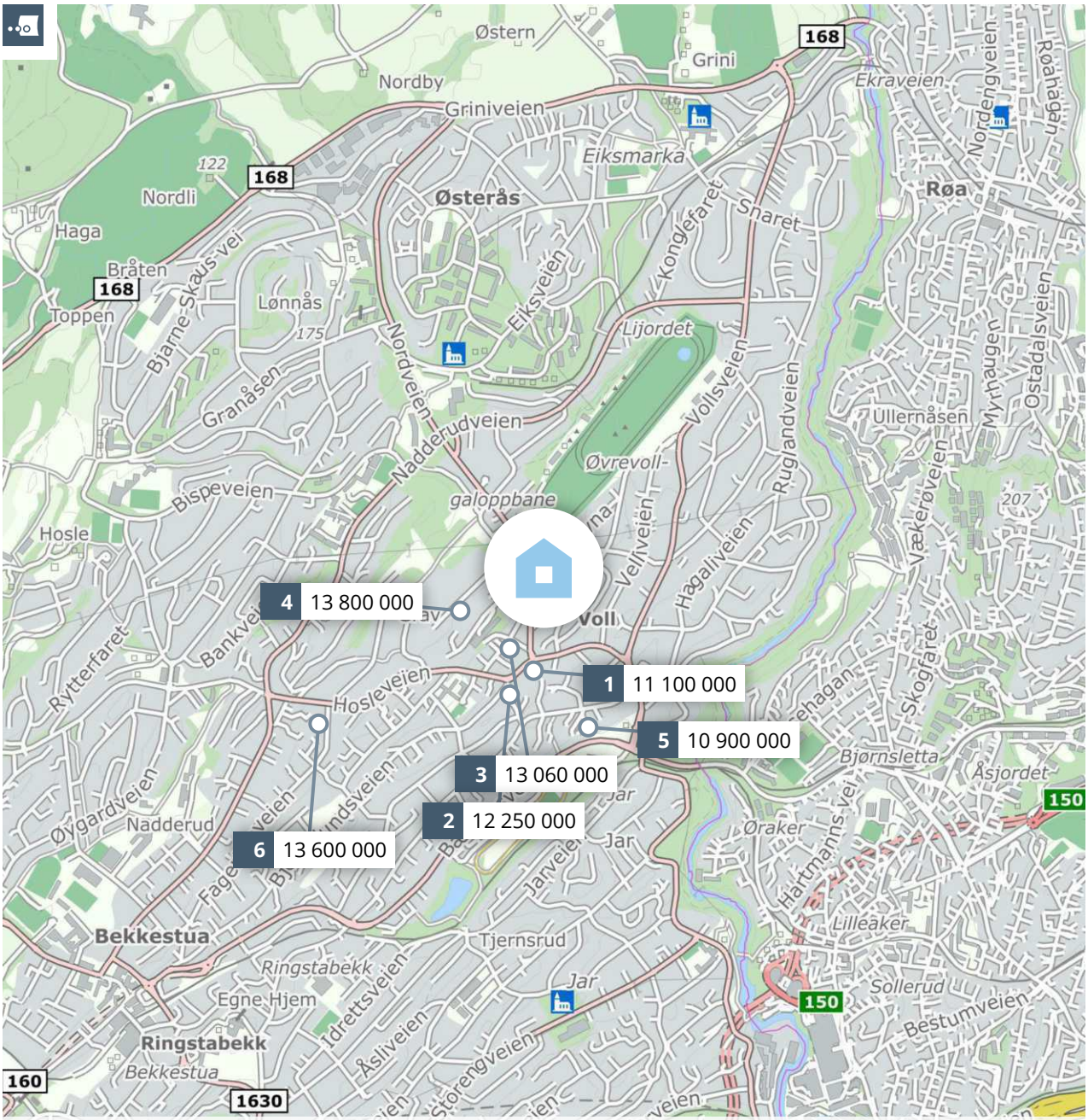
FASADER MØT. VEST.



SYD.

NY TAKFORM – BOLIG METTE & JAN BINGEN. ALMELIEN 18. JAR.

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1430-87
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 10 OKT. 19



Meglers verdivurdering

ALMELIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 14.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Almelien 8, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 36 BNR 494 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS VOLL

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	54 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					733 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkelundsveien 20 102 m² 1922 1 041 m² 3 sov	19.01.2026	10 500 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**108 824**
2	Bergsvingen 9 94 m² 1936 1 519 m² 3 sov	08.03.2025	12 500 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**130 319**
3	Vestre Almelien 19 179 m² 1985 724 m² 3 sov	09.04.2025	12 500 000	**13 060 000**	0	13 060 000	**72 961**
4	Tollef Gravs vei 36 0 m² 1969 1 160 m² 4 sov	10.01.2023	11 950 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**-**
5	Mobakken 2 171 m² 1979 659 m² 3 sov	28.08.2025	10 900 000	**10 900 000**	-	10 900 000	**63 743**
6	Fagertunveien 70 171 m² 1963 918 m² 4 sov	06.03.2023	13 900 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**79 532**

Innholdsrik enebolig med solrik tomt på 733 kvm, svømmebasseng og lysthus. Boligen har behov for totaloppussing, men har en god og arealeffektiv planløsning. Her har du store muligheter for å skape ditt drømmehjem! Boligen har en populær beliggenhet i et attraktivt område på Jar/Almelien. Her bor man i trygge omgivelser med nærhet til et rikt utvalg av fritidsaktiviteter, akebakke, offentlig kommunikasjon og en rekke forretninger- og servicetilbud.

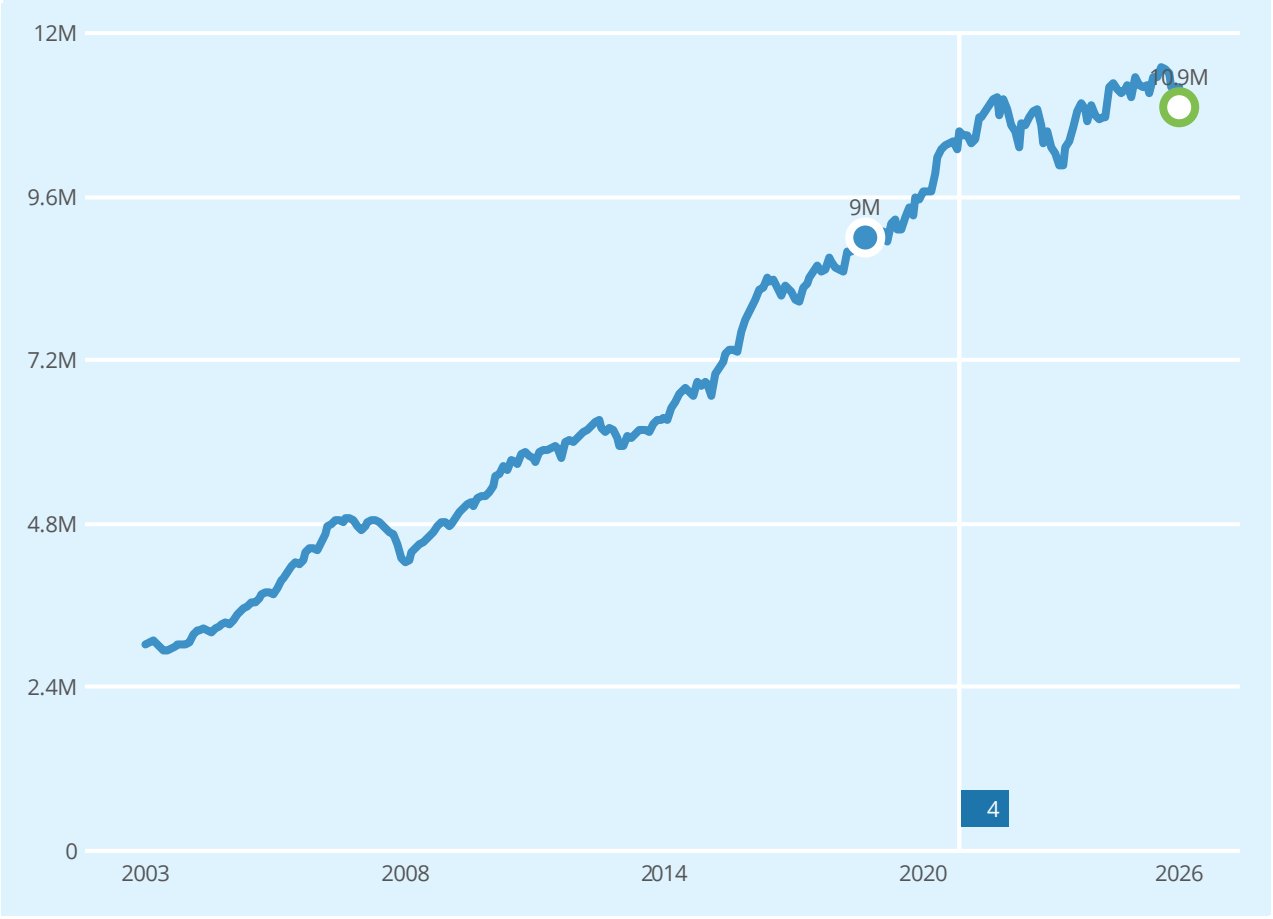
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2019	04.06.2019	02.09.2019	9 000 000	9 000 000	0	9 000 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Godt kjøp- verdistigning og tidligere godkjent rammetillatelse.

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

14
eneboliger til salgs

21.0M
20.5M
20.0M
19 521 000 Prisantydning i snitt
19.0M
18.5M
18.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

17.6M
17.0M
16.4M
15 718 000 Prisantydning i snitt
15 142 000 Salgspris i snitt
14.6M
14.0M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 934 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

59 640 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

54 500 Almelien 8 Totalpris 10 900 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Almelien 8, 1358 Jar
Gnr. 36, Bnr. 494, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260440

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

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

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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