PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LEVRE SKOLEVEI 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig over 2 plan med terrasse.

Levre skolevei 7 , 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 86, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 478 m² BRA-i: 436 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26119 **Eiendomsverdi ref nr:** PH1087

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med behov for modernisering.
Utgang fera stue til nord/vestvendt terrasse.
Muligheter for utlei.

2.etasje.

Flislagt baderom ved soverom.
Baderomsinnredning med glatte høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur på vegg.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rette skyvedører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte fronter.
Benkeplate med 2 stk nedfelte servanter.
Speil på vegg over servanter.
Lysarmatur på vegg.
Badekar, dusj vegg som skille mellom servant og badekar.

Toalettrom.
Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur over speil.
Gulvmontert toalett.

Vaskerom.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask i rustfritt stål.

Kjøkken fra Sivesind.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med topp, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.

1.etasje.

Flislagt baderom fra 2022.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Badekar.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Kjølerom.
Mat oppbevaring.

Garasje integrert i boligen.

Hybel 1.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur på vegg over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

IKEA kjøkken fra ca.2022.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Led-Lys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Hybel 2.

Flislagt baderom.
Servant på vegg.
Speil over servant.
Lysarmatur over speil.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sonen og dusjyutstyr.

Toalettrom.
Serrvant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur over speil.
Panelovn på vegg.
Gulvmontert toalett.

IKEA kjøkken fra ca. 2022.
Innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 2 plan med terrasse.

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

2.etasje.

Vegg mellom vindfang og hall er fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

Soverommet nærmest hallen er forstørret.

1. etasje

Soverom mot stue er fjernet for å etablere en større stue.

Gang og vaskerom ved garasjen er slått sammen og innredet som soverom.

Matbod er delt i to rom, som i dag benyttes som kjølerom og bod.

To tidligere boder er ombygget til baderom og en mindre bod.

Dagens hybel 1:
To tidligere soverom mot syd er ombygget til stue og kjøkken.

Dagens hybel 2:
Tidligere disponibelt rom er ombygget og innredet med stue, kjøkken og soverom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

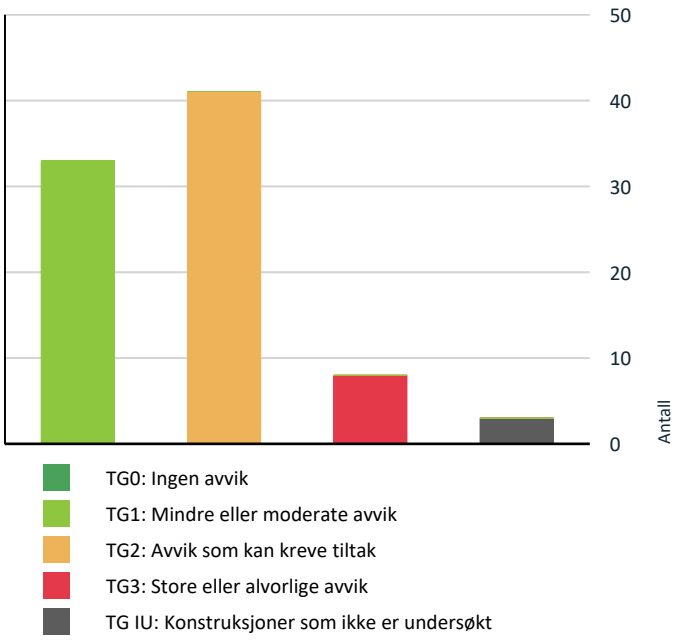
—

Ferdigattest på utvidelse av kjeller med terrasse over og garasje datert 03.06.2011.

Det er registrert et bygg på tomten som er klassifisert som kulturminne. Eier opplyser at bygget ikke eies av boligeier. Eierforholdet er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med tilstandsrapporten.

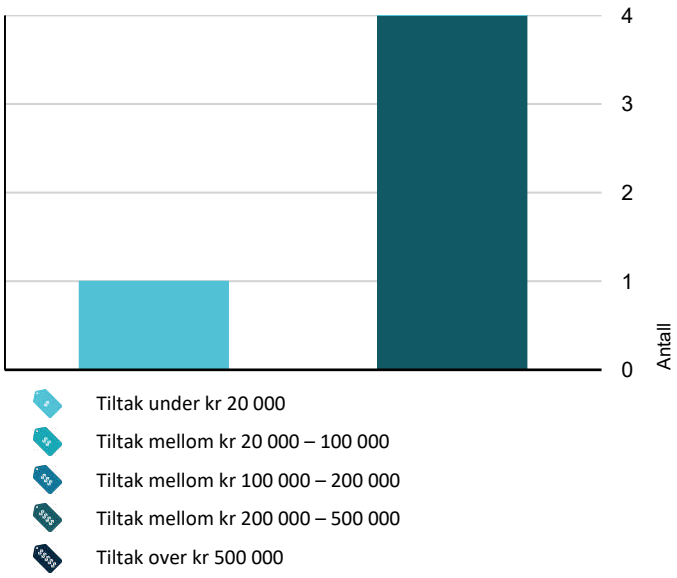
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 plan med terrasse.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører/Terrassedører.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dør bad hybel 1 — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Kobberrør. — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 1 > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 1 > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 1 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 2 > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 2 > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad Hybel 2 > Overflater gulv — Gå til side
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom Hybel 2 > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom Hybel 2 > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:
  Åpen peis er kun sikret med stålrist foran som gnistfanger. Løsningen gir begrenset beskyttelse mot gnistsprut og utfall av glør på gulv og nærliggende brennbart materiale.

  —

  Det er påvist at Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) er under 30 cm til sidene for peisovnen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE.



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Taket er tekket med glasert takstein. Taktekkingens alder er ukjent. Utførelsen viser at taktekkingen er skiftet etter byggeåret, men tidspunkt for utskifting er ikke kjent. Alder på undertak, lekter og sløyfer er heller ikke kjent.

—

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

—

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Det er registrert takpapp lagt over deler av taksteinen. Årsaken til løsningen er ikke kjent. Området ligger ikke over boligareal og har fri lufting på undersiden

Vurdering av avvik:
• Taktekkingens alder er ukjent. Tekkingen fremstår skiftet etter byggeåret, men tidspunkt for utskifting er ikke kjent. Ved aldersvurderingen legges derfor byggeåret til grunn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ukjent alder på taktekking og vanntett sjikt medfører usikkerhet om gjenværende brukstid. Eldre taktekking og undertak har økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking og undertak. Ved tegn til lekkasje eller svekkelser må nødvendige tiltak utføres. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Snøfangere er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i 2.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset stående ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan føre til råte- og fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.

TG 1 Vinduer 1.etasje.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vinduer på bad og bod inngår ikke i dette punktet, da disse er av eldre dato og vurderes separat.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1974.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduene fra 2012 er vanskelig/harde og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering på kjøkken vinduet i hybel 2, grunnet aluminiumspapir på vindu.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Vinduene har noe redusert funksjon og kan være vanskeligere å betjene.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken. Vinduene bør justeres og beslag smøres eller utbedres ved behov.

• Konsekvens:
Aluminiumspapir på vinduet begrenser luftsirkulasjonen mot glasset og kan bidra til kondens og fuktbelastning på vindu og omkringliggende materialer.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne aluminiumspapiret og følge med på om kondenseringen opphører. Eventuelle fuktpåvirkede overflater bør tørkes og vedlikeholdes ved behov.

• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør (hybel 1 og 2) med glassfelt merket med produksjonsår 2010
Ståldør mellom soverom og garasje.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Ytterdører/Terrassedører.

Beskrivelse

Terrassegdør med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
Isolerglasset på denne dør fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

—

Hev og senk terrassedør fra byggeår , (et glassfelt er skiftet ut i 2012).

Isolerglasset har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

—

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av balkongdøren. Utskifting av isolerglass eller hele balkongdøren må forventes etter hvert som bygningsdelen når slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og karm på ytterdør i 1. etasje og ytterdør på soverom.. Ytterdør i 2. etasje går ikke i lukket stilling uten at døren låses.

• Terrassedør til nordvendt terrasse (over garasje).
Utvendig dørhåndtak går rundt, og skinnen over døren er løs og kommer ut av føringen slik at den klemmes mot karmen.

• Hev og senk.
Isolerglasset har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Utetthet og mangelfull lukking medfører redusert funksjon og tetthet, og kan gi trekk og økt varmetap.

Tiltak:
Det anbefales å justere dørene og beslagene slik at begge dørene lukker tilfredsstillende og oppnår god tetthet mot karm.

• Konsekvens:
Defekt håndtak og løs skinne medfører redusert funksjon og kan føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak:
Det anbefales å reparere håndtaket og feste/justere skinnen slik at døren fungerer som tiltenkt.

• Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til nord og vestvendt terrasse i tre- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 og 106 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er registrert sprekker i betongdekket på terrassen. Terrassen ligger over boligareal. Alder på vanntett sjikt er ukjent og vurderes etter alderskriteriet for vanntett sjikt.
Værslitt rekkverk.

• Konsekvens:
Sprekker i dekket og alder på det vanntette sjiktet gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Sprekkene og terrassens tettesjikt bør undersøkes nærmere. Det må påregnes vedlikehold eller utbedring av overflate og tettesjikt dersom undersøkelsene avdekker svekkelser.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene har gjennomgående slitasje og bruksspor utover det som vurderes som normalt. Det er stedvis registrert riper, merker og annen overflateslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en samlet vurdering av gulvoverflatene.

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens:
Gulvoverflatene har redusert estetisk standard.

Tiltak:
Oppgradering eller utskifting av gulvoverflater må påregnes etter behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater har gjennomgående slitasje og bruksspor utover det som vurderes som normalt. Det er stedvis registrert riper, merker, hakk og annen overflateslitasje på gulv, vegger og himlinger. Tilstandsgrad er satt ut fra en samlet vurdering av overflatene.

2.etg - Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.
1.etg - Takhøyden ble i hybel 1 stue målt til ca. 2,43 m.

–

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Overflatene har redusert estetisk standard som følge av alder, slitasje og bruk over tid. Enkelte overflater kan ha behov for oppgradering for å oppnå normal estetisk standard.

Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av eldre overflater. Lokal utbedring, overflatebehandling og stedvis utskifting bør utføres etter behov og ønsket standard.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Nivåforskjellen mellom rommene kan medføre redusert brukskomfort og økt snublefare.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på nivåforskjellen. Utbedring kan vurderes ved fremtidig oppgradering av gulvene.



Radon

Beskrivelse

I henhold til forskriftsmessige krav skal byggegrunnen sikres mot inntrengning av radongass.
Radon kan forekomme både i fjellgrunn og i løsmasser i grunnen. Radon er en radioaktiv gass som kan ha helseskadelig effekt dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen.

Under naturlige forhold vil radon normalt ikke nå overflaten i terrenget, da overliggende jordmasser som regel fungerer som et relativt lufttett sjikt.
Ved utgraving av tomt brytes dette sjiktet, og radonholdig jordluft kan i varierende grad trenge opp mot bygningen.

Av denne grunn skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak som hindrer innstrømming av radon fra grunnen.
Slik prosjektering er en forutsetning for godkjent rammesøknad etter gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Kjellerstue.
Åpen murt peis med frittstående stål gnistfanger.

Vedfyrt kamin i stue.
Skifter stein som ildsikker plate.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

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

—

Det er påvist at Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) er under 30 cm til sidene for peisovnen.

Konsekvens/tiltak
• Åpen peis med stålrist.

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

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

• Konsekvens:
For liten gnistfanger gir utilstrekkelig beskyttelse av gulvet og økt risiko for brannskade fra gnister og glør.

Tiltak:
Det anbefales å etablere gnistfanger/ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildstedet.





Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da aktuelle vegger mot terreng enten består av murkonstruksjoner eller grenser mot baderom og kjøkken med fast innredning. Det var derfor ikke tilgjengelig et egnet kontrollpunkt hvor hulltaking kunne utføres uten inngrep i murkonstruksjoner, våtrom eller fast innredning. Enkelte rom, herunder bod, var i tillegg overfylt med lagrede gjenstander, noe som begrenset tilgangen til deler av vegg- og gulvflatene. På tilgjengelige overflater ble det ikke registrert saltutslag eller andre synlige tegn til fuktpåvirkning, og det ble ikke registrert unormal lukt som kan indikere fukt- eller muggproblematikk.

Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuelle fuktforhold eller skader bak overflatene kan derfor ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det ønskes nærmere avklaring av konstruksjonenes tilstand.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med teppe i inntrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte innerdører.
Glass dør mellom stue og gang 2.etg.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Innerdørene er av eldre dato og har bruksslitasje, merker og enkelte tegninger/tusj på overflatene. Dørene fungerer tilfredsstillende uten registrert subbing i karmer.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 2 Innvendige dør bad hybel 1

Beskrivelse

Profilert dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Låsefallen går ikke tilfredsstillende inn i sluttstykket, og døren holdes derfor ikke ordentlig i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Døren har redusert funksjon og blir ikke holdt tilfredsstillende i lukket stilling.

Tiltak:
Det anbefales å justere låsefalle og sluttstykke slik at døren lukkes og holdes som tiltenkt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det er observert skjeggkre. Ved befaringen ble det registrert rottefeller i teknisk rom. Det ble også registrert lukt i teknisk rom som kan være forbundet med mus eller andre gnagere. Det ble ikke observert levende gnagere ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rottefeller på tekniskrom
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rottefeller kan indikere tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr. Skadedyr kan medføre lukt, tilgrising og skade på bygningsdeler og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell aktivitet og ved behov få forholdet undersøkt nærmere av skadedyrfirma.
• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet fremstår med eldre våtromsløsninger og generell bruksslitasje. Alder på baderommet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell rehabilitering. Ved aldersvurderingen legges boligens byggeår 1974 til grunn.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Tilstandsrapport

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takess i hmling.

Flissatte veggflater i dusjsonen, ellers panelte veggflater.

Trepanel på veggene er ført helt ned mot gulvflis. Selv om panelet ligger utenfor dusjsonen, kan treverket være utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl på gulvet. Det anbefales å begrense vannbelastning og følge med på eventuell fuktpåvirkning eller svelling nederst på panelet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet med nye gulv- og veggløsninger, inkludert sluk og tettesjikt. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

• Ingen synlig membran

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter.
Benkeplate med 2 stk nedfelte servanter.
Speil på vegg over servanter.
Lysarmatur på vegg.
Badekar, dusj vegg som skille mellom servant og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

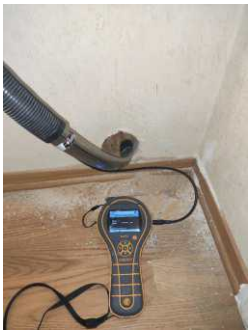
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet fremstår med eldre våtromsløsninger og generell bruksslitasje. Alder på baderommet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell rehabilitering. Ved aldersvurderingen legges boligens byggeår 1974 til grunn.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

—

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Takess som himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss eller sprekker i flisfuger kan medføre økt fuktbelastning bak flislaget og videre skadeutvikling over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadede fuger og følge med på om nye riss eller sprekker oppstår.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Tilstandsrapport

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/ sprekk i silikonfuger på
veggflater, samt dårlig utførelse på silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Oppsprukket silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen ved vannpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eksisterende silikonfuge og etablere ny elastisk fugemasse for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ingen synlig membran

Konsekvens:
Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet med nye gulv- og veggløsninger, inkludert sluk og tettesjikt. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

—

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur på vegg.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rette skyvedører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Samt noe svell i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss i servant kan føre til redusert styrke og økt risiko for videre sprekkdannelse eller lekkasje. Skaden kan også gi hygieniske utfordringer ved at smuss og fukt samler seg i risset.

Tiltak:
Servanten bør vurderes skiftet ut. Mindre riss kan følges opp, men ved tegn til utvikling eller lekkasje anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har eldre våtromsløsninger. Gulvet har belegg, og rommet er uten sluk. Våtrommets konstruksjoner og fuktsikring har betydelig alder og må vurderes med bakgrunn i dette.

Tilstandsrapport

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Våtrommets fuktsikring har overskredet forventet brukstid. Manglende sluk medfører i tillegg økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl.

Tiltak: Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet med etablering av sluk og ny fuktsikring etter dagens prinsipper.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Takess i himling.

Glatte, malte veggflater.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved lekkasje vil vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er innredet og benyttes som vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Vaskerommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Ved lekkasje eller vannsøl kan vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader.

Tiltak:

Det bør etableres sluk og nødvendig fuktsikring av rommet.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:
• Innredningen mangler skuffe front.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende skuffefront medfører redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å montere ny skuffefront.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

2.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Vaskerommet er fra byggeår, med utenpåliggende vanninstallasjoner og avløp ført gjennom gulvet. På bakgrunn av rommets alder, utførelse og tilgjengelige konstruksjoner ble hulltaking ikke vurdert som hensiktsmessig. Tilstanden er vurdert ut fra tilgjengelige overflater og visuelle observasjoner. Skjulte forhold i konstruksjonen er ikke kontrollert.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2022.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.

– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura på membran.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Påvist svertesopp i dusjsonen indikerer høy og vedvarende fuktbelastning. Forholdet kan medføre misfarging, lukt og videre mikrobiell vekst, og øker risikoen for fuktrelaterte skader i overflater og underliggende konstruksjon dersom årsak ikke utbedres.

Tiltak:
Årsak til fuktbelastningen bør avklares, herunder vurdering av ventilasjon, fallforhold og tettesjiktets funksjon. Angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut ved behov, og nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere fuktbelastningen og hindre tilbakevendende vekst.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving. TG1 omfatter også «mindre avvik».

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone og et under badekar.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Sluket er plassert under badekaret og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk og tilhørende detaljer er derfor ikke vurdert.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Badekar.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Det bemerkes at folie ikke er fjernet fra baderomsinnredning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



1.ETASJE > BAD HYBEL 1

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, ukjent alder.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Tilstandsrapport

Flissatte veggflater.

1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker, samt oppsprukket silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss i flisfuger og oppsprukket silikonfuge kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadede flisfuger og fornye silikonfugen.





1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone og et under badekar.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Sluket er plassert under badekaret og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk og tilhørende detaljer er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets alder eller utførelse. Materialer og løsninger avviker fra boligens opprinnelige utførelse. Eksakt alder på membran og øvrige våtromsløsninger kan ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om tettesjiktets utførelse og fremtidige funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og påregne oppgradering ved fremtidig rehabilitering.



1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur på vegg over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Samt skade på speil.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Skader og svelling på innredningen samt skade på speilet medfører redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte skadede deler ved behov.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.





1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD HYBEL 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt utført hulltaking, murvegg bak gipsvegg.

_____

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet fremstår med eldre våtromsløsninger og generell bruksslitasje. Alder på baderommet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell rehabilitering. Ved aldersvurderingen legges boligens byggeår 1974 til grunn.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten._ Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er registrert sprukket flis på baderom. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak flis dersom underliggende tettesjikt er svekket eller ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet flis og kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjon ved behov. Lokale utbedringer kan være tilstrekkelig dersom membran er intakt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprukne fliser kan føre til videre skadeutvikling og medføre redusert overflatekvalitet. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det øke risikoen for at fukt trenger ned i konstruksjonen.

Tiltak:
Skadede fliser anbefales utbedret eller skiftet ut. Ved utbedring bør det påses at underliggende tettesjikt og konstruksjoner ikke påføres skade.



1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

Tilstandsrapport

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet med nye gulv- og veggløsninger, inkludert sluk og tettesjikt. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».



1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speil over servant.
Lysarmatur over speil.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sonen og dusjyutstyr.

1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Sivesind.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med topp, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

–

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

Det var en del gjenstander og kjøkkenutstyr på benkeplater og i innredningen ved befaringen. Dette begrenset tilgangen til enkelte overflater og områder, og kontrollen er utført på tilgjengelige deler.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i skap under vask/kum.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling i skapet tyder på lokal fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning og utbedre eller skifte skadet del ved behov.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > KJØKKEN HYBEL 1

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra ca.2022.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Led-Lys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

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

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

Det bemerkes noe riss i flis fuger på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

1.ETASJE > KJØKKEN HYBEL 1

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > KJØKKEN HYBEL 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra ca. 2022.
Innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

1.ETASJE > KJØKKEN HYBEL 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Tilstandsrapport

Flislagt gulvflate.
Flis og glatte, malte veggflater.
Takess plater i himling.
Radiator på vegg.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur over speil.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skader i servanten og svelling på innredningen medfører redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte skadede deler ved behov.





2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

1.ETASJE > TOALETTROM HYBEL 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom.
Laminat på gulvflate.
Glatte, malte vegg og himlingsflater.

1.ETASJE > TOALETTROM HYBEL 2

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Serrvant.
Speil på vegg over servant.
Lysarmatur over speil.
Panelovn på vegg.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lysarmatur som mangler deksel. Armaturen blinket og fungerte ikke tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

• Konsekvens:
Armaturen har redusert funksjon og manglende deksel kan medføre at elektriske komponenter er utilstrekkelig beskyttet.

Tiltak:
Armaturen bør kontrolleres og utbedres eller skiftes av elektriker.

1.ETASJE > TOALETTROM HYBEL 2

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kølerom.
Betong gulvflate.
Veggflater i panel.
Glatte, malte himlingsflate.
Hyller til oppbevaring.

1.ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerom med kjøleaggregat type Coolmaster CU 450, produsert i 2010. Aggregatet var i drift ved befaringstidspunktet, men det er ikke utført nærmere funksjons- eller kapasitetskontroll. Eier har ikke opplyst om feil eller driftsproblemer ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Det er etablert ett fordelerskap i vegg mellom bod og bad i 1. etasje (hoveddel), samt ett fordelerskap på bad i hybel 1.

Fordelerskapet i hybel 1 var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da nødvendig nøkkel ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Vannledninger og forhold inne i dette fordelerskapet er derfor ikke kontrollert og settes til TGIU.

—

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Stoppekran plassert på teknisk rom.

Hybel 2.
Det er etablert opplegg for vaskemaskin i et område som tidligere var innredet som kott. Veggene rundt det tidligere kottet er fjernet, og vaskemaskinen står i dag åpent i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Kobberrør.

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.

Alder på kobberrørene er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for eventuell utskifting. I henhold til NS 3600 legges boligens byggeår 1974 til grunn ved aldersvurderingen.

Tilstandsrapport

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Det er registrert noe nedstøpte kobberrør i badegulv og toalett.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha usikker fremtidig funksjon sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

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

• Nedstøpte kobberrør har økt risiko for lekkasjer på grunn av temperaturvariasjoner som kan føre til utvidelse og sammentrekning av rørene. Ved fremtidig oppgradering eller modernisering av baderommet bør rørene skiftes ut med materialer som er bedre egnet for nedstøping, for å redusere faren for vannskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Konsekvens:
Avløpsrør i plast har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelser, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

Tiltak:
Det anbefales å holde anlegget under oppsyn og påregne utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller som del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i tekniskrom.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2019.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

—

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

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

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





TG 1 Varmtvannsbereder/tank Garasje

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i garasje.
Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2009.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

—

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har soneregulert vannbåren gulvvarme samt oppvarming via eldre radiatorer.

Rørstokker/fordelere for gulvvarmeanlegget er plassert i bod ved bad i hoveddel (2022) og i gang i hybel 1.

Radiatorer, fordelere og synlige rørføringer er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

Varmeanlegget er ikke funksjonstestet. Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler, og det er derfor ikke foretatt nærmere vurdering av anleggets effekt, innregulering eller skjulte rørføringer og komponenter.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget. Tilstandsgrad er fastsatt ut fra tilgjengelige og visuelt kontrollerbare deler.

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av radiatorer, ventiler, fordelere og synlige tilkoblinger. Eventuelle driftsproblemer eller mangelfull varme bø undersøkes av kvalifisert fagperson.





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

Hoved Sikringsskap er lokalisert gang 2 etasje.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
15 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

—

Det er i tillegg et sikringsskap i hver hybel.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

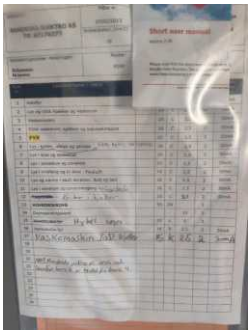
Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

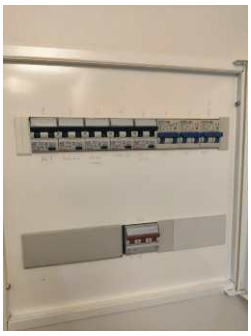
Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle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

Tilstandsrapport









Hybel 2

Hybel 1

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Nye drenering rundt boligen.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

—

Det er påvist at Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) er under 30 cm til sidene for peisovnen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

• Åpen peis med stålrist.

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

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

• Konsekvens:
For liten gnistfanger gir utilstrekkelig beskyttelse av gulvet og økt risiko for brannskade fra gnister og glør.

Tiltak:
Det anbefales å etablere gnistfanger/ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildstedet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

• 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.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje
Støpt dekke.
Vegger og tak i trekonstruksjoner. Laftet konstruksjon med kledning på utside.
Valmtak belagt med takstein.
Automatisk leddport i aluminium.

Det er registrert bøyd/bulk på takrenne.

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

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

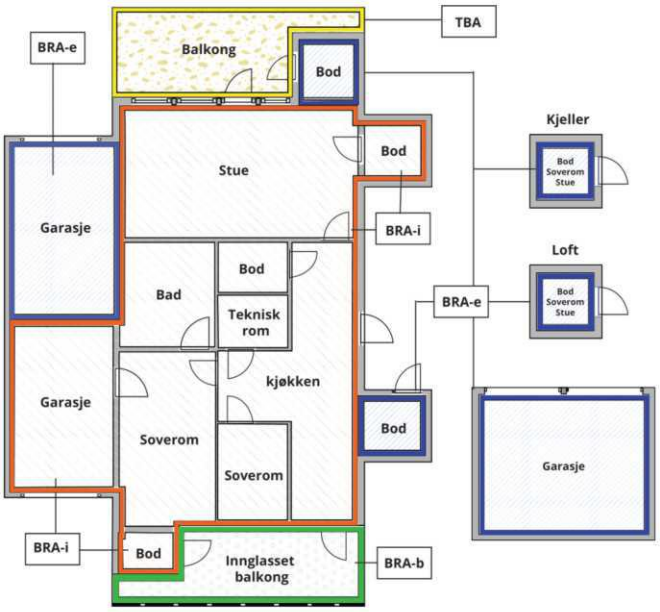
Hva er måleverdig areal?

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 over 2 plan med terrasse.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	157			157	144
1.Etasje	279			279	
SUM	**436**				**144**
SUM BRA	**436**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, bad ved soverom, entré, 4 soverom, kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom		
1.Etasje	Bad, bad hybel 1, bad hybel 2, vindfang, hall m/trapp, gang, teknisk rom, garasje, entré hybel, toalettrom hybel 2, kjellerstue, kjøkken hybel 1, kjøkken hybel 2, 2 boder, 3 soverom, kjølerom, stue hybel 1, stue hybel 2		

Kommentar

2.etasje.
Entre/gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue, 4 soverom, 2 bad.
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på ca.67 m².
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca.76,8 m².

1.etasje.
Vindfang, gang, hall med trapp, tekniskrom, soverom, kjellerstue, 2 boder, kjølerom, bad og garasje.

Hybel 1.
Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.

Hybel 2.
Stue, toalettrom, bad, soverom og kjøkken.

—

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

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

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

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

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

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

—

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

2.etasje.

Vegg mellom vindfang og hall er fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

Soverommet nærmest hallen er forstørret.

1. etasje

Soverom mot stue er fjernet for å etablere en større stue.

Gang og vaskerom ved garasjen er slått sammen og innredet som soverom.

Matbod er delt i to rom, som i dag benyttes som kjølerom og bod.

To tidligere boder er ombygget til baderom og en mindre bod.

Dagens hybel 1:
To tidligere soverom mot syd er ombygget til stue og kjøkken.

Dagens hybel 2:
Tidligere disponibelt rom er ombygget og innredet med stue, kjøkken og soverom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

—

Ferdigattest på utvidelse av kjeller med terrasse over og garasje datert 03.06.2011.

Det er registrert et bygg på tomten som er klassifisert som kulturminne. Eier opplyser at bygget ikke eies av boligeier. Eierforholdet er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022.
Ny underfordeling for hybel i første etasje kjøkken og stikkontakter spotter til nytt bad 3 stikkontakter vifte til bad og dimmer.
Arbeid på nytt bad. Utført av FRAMTID ELEKTRO AS .
Ny membran bad 1.etasje. Utført av Bærum Tak og Membran AS.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige målte areal.

9,2 m² av garasje er bod med intern og ekstern inngang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Shuju Shang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	86	4		0	2159.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Levre skolevei 7

Hjemmelshaver

Andersen Robert, Shang Shuju

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 2159.7 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning og brosten belagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260413
Addresse	Levre skolevei 7		
Postnr.	1346	Sted	GJETTUM
Selgers navn	Robert Andersen		
Selgers navn	Shuju Shang		

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?

september 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
R A
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

nytt bad i første etasjen i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

faktura i forhold til lage ny badrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

det ble lagt til membran.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

nytt lys og nytt varmgulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura som viste arbeidet ble gjort.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og 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

Beskrivelse:

det er sprekker på veggen i ett soverom i 2.etasje

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

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

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

faglært og ufaglært

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

lagte ny kurs i forbindelse emd nytt bad i 1.etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura fra elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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?:

det ble bygget ut en del, og en bod som ble endret til P-rom, begge er utleid pr i dag.

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

Beskrivelse:

det er 2 hybel leies ut

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det ble sett skeggkre i huset

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Robert Andersen*

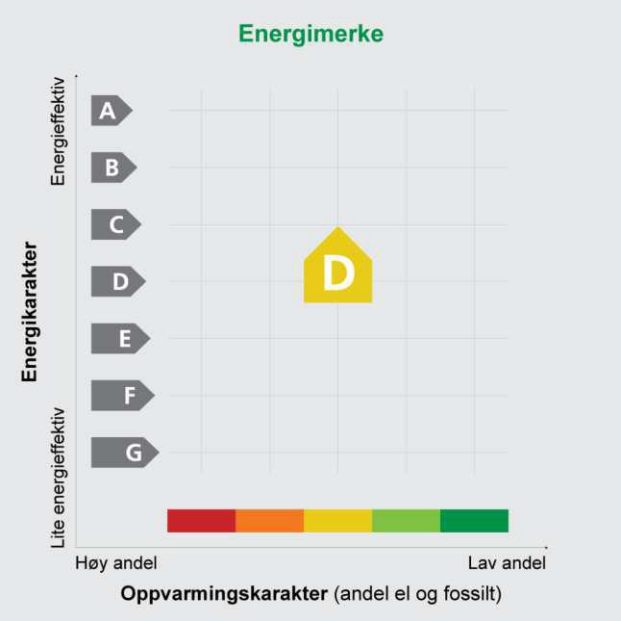
Signert av *Shuju Shang*

Initialer selger:
R A
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Levre Skolevei 7
Postnr	1346
Sted	Gjettum
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1294248
Dato	05.08.2021



Innmeldt av	Ole Herman Grongstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	343
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Levre Skolevei 7
Postnr/Sted: 1346 Gjettum
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.08.2021 14:01:41
Energimerkenummer: A2021-1294248
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ole Herman Grongstad

Gnr: 86
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levre skolevei 7, 1346 GJETTUM								

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** 2 160 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972268 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972268)
Navn	RUD HAUGER, søndre del m/X Brynsv/Bærumsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.12.1974	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24896/7375963.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 160 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 86/4
Adresse: Levre skolevei 7
Utskriftsdato: 28.09.2026
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

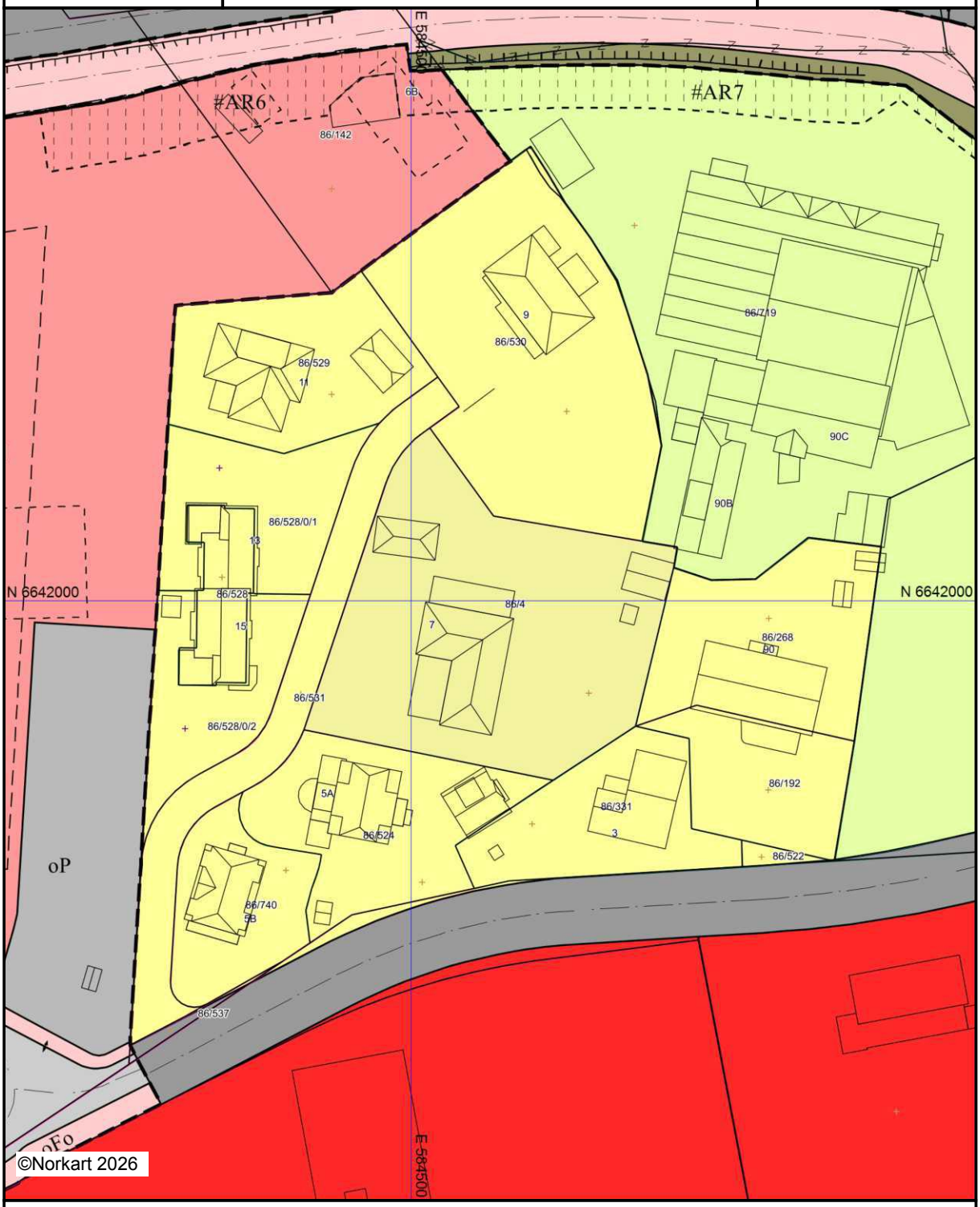
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 86/4
Adresse: Levre skolevei 7
Dato: 28.09.2026
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

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Undervisning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

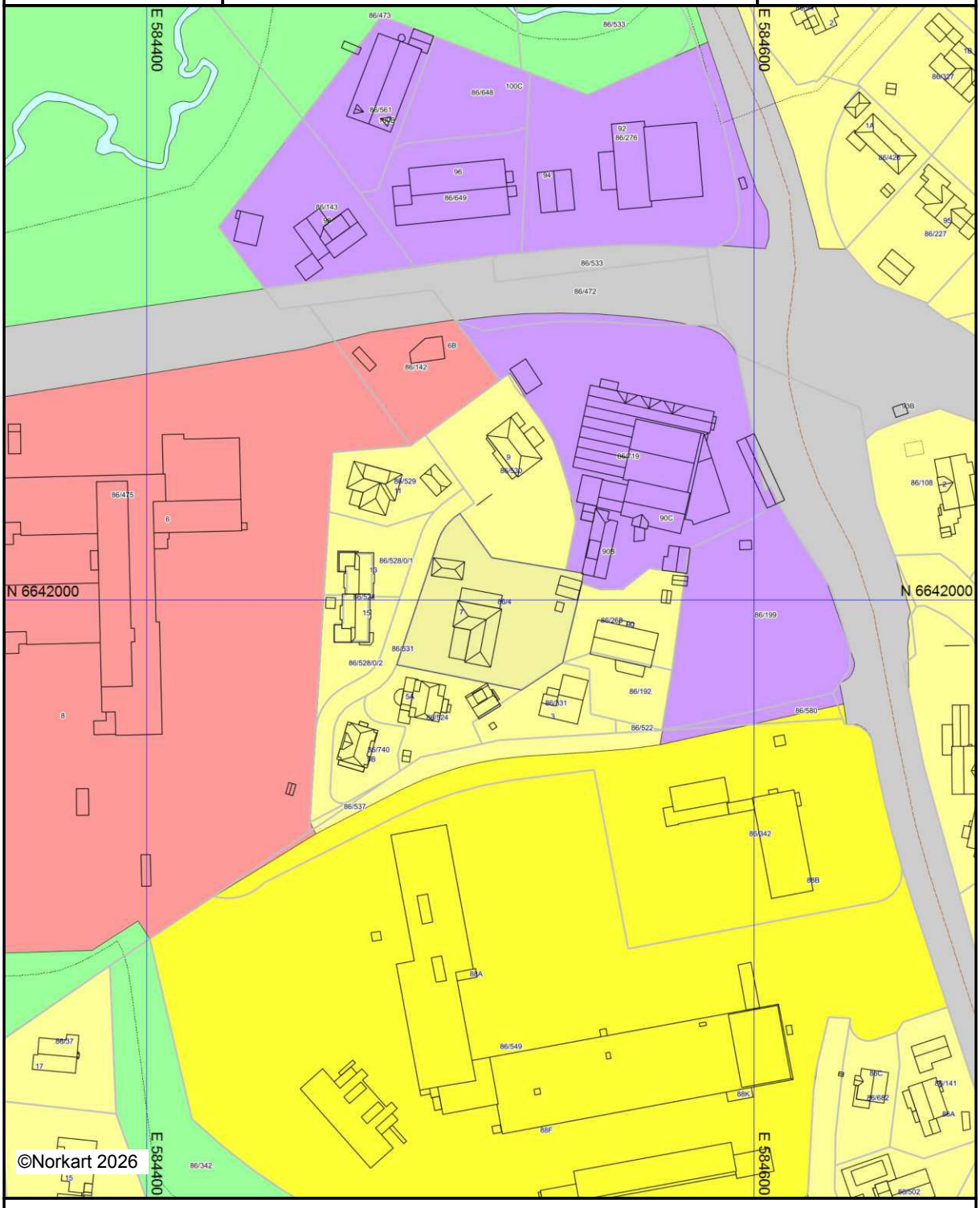
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/4
Adresse: Levre skolevei 7
Utskriftsdato: 28.09.2026
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



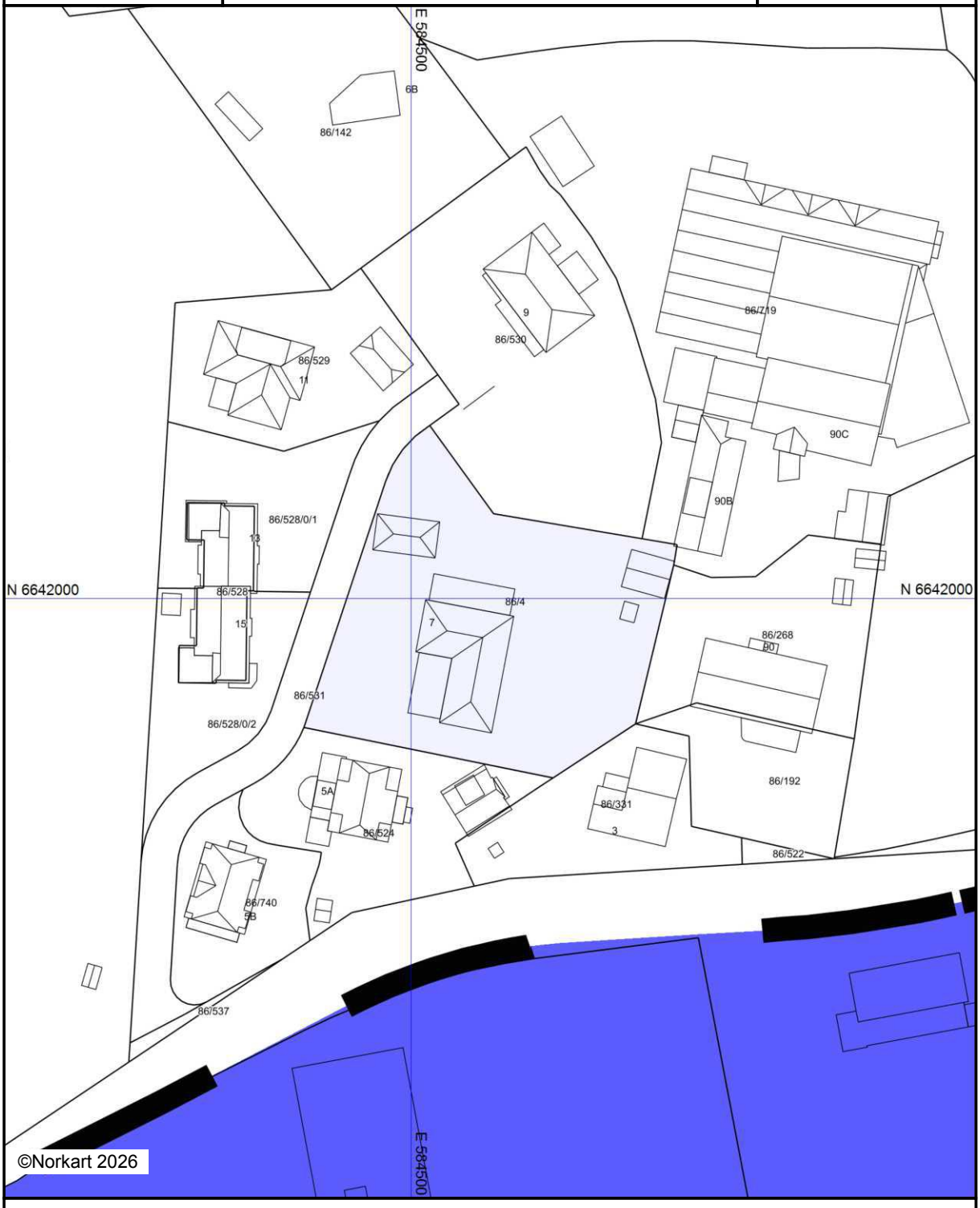
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/4
Adresse: Levre skolevei 7
Utskriftsdato: 28.09.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	86	**Bnr**	4	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Levre skolevei 7 , 1346 GJETTUM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1972/408	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2009/2768	Levre skolevei 7 - utvidelse kjeller med terrasse over og garasje	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 86/4		
Utskriftsdato	28.09.2026	**Antall datasett**	6

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.

3 Berørte datasett

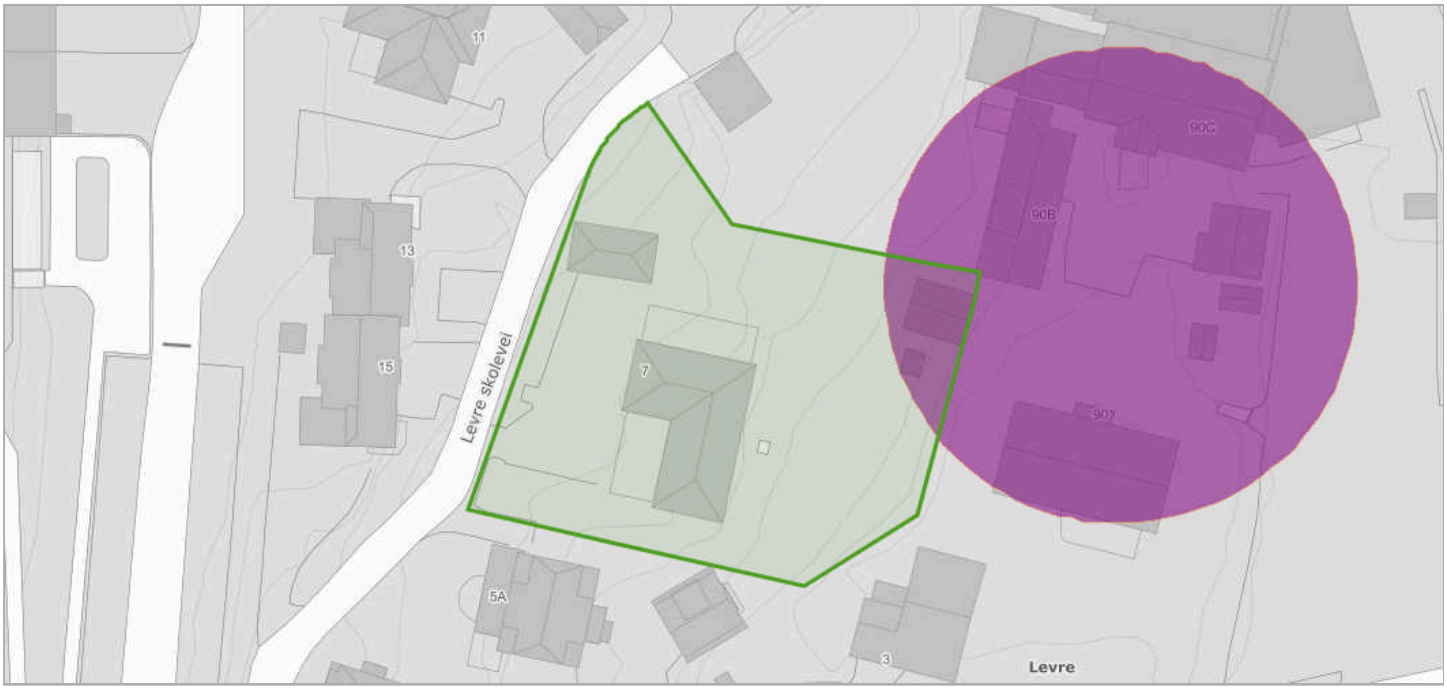
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
LEVRE NORDRE	-	LEVRE NORDRE	LEVRE NORDRE

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0050-007	LØE, LEVRE VESTRE/LEVRE SKOLEV.7, LEVRE, GJETTUM.	Annet SEFRAK-bygg
0219-0050-010	STABBUR, LEVRE NORDRE/BRYNSV.90, LEVRE, GJETTUM.	Annet SEFRAK-bygg
0219-0050-014	BOLIGHUS, LEVRE VESTRE/LEVRE SKOLEV.7, LEVRE, GJETTUM.	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	-	BOLIGHUS, LEVRE VESTRE/LEVRE SKOLEV.7, LEVRE, GJETTUM.	Ikke vurdert	-
20211019	-	STABBUR, LEVRE NORDRE/BRYNSV.90, LEVRE, GJETTUM.	Høy	-

10. desember 1973

Herr Knut W. Gran
Brynsveien 92
1346 GJETTUM

408-72, OL/åh

Tömmermester Olaf Langåsdalen
Trysil Systemhus-Oslo
Akergt. 63, OSLO 1

Gnr. 86, bnr. 4 av Levre

En viser til ferdigbefaring 6. desember d.å. vedrörende brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelsen var det följgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

3. Ventilasjonskanaler som går gjenom kaldt loft må isoleres. Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:161.

4. Attest fra feiermester og vannverket foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 20. juni 1974.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 25. juni 1974.

For bygningssjefen

~~Guthorm Johannesen~~
e.f.

Ola Leikaas

Vegmeister K. Tjelle gratulert med oppsett av rekkverk. Se vedlegg 23 9/5-74 Ef.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **09/2768**
J.post ID: 11/108177

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	03.06.2011	1696/11

Adresse - Tiltak: Levre skolevei 7 - utvidelse kjeller med terrasse over og garasje
Gnr/Bnr: 86/4
Tiltakshaver: Øyvind Rideng
Ansvarlig søker: Egil Christiansen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende for utførelsen har gjennom den innsendte sluttdokumentasjon bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Det er innsendt som bygget tegninger. Endringene er så små, et vindu er byttet til dør, at det ikke er behov for ny godkjenning av nye tegninger.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Utskriftsdato: 28.09.2026

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.**	86	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levre skolevei 7, 1346 GJETTUM								

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	16 047,78 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	13 730,82 kr
Sum	**41 068,20 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
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	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	3 589,50 kr
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	433 m2	39.80	1/1	0 %	17 234,05 kr	11 489,34 kr
Avløp etter areal	15%	433 m2	45.26	1/1	0 %	19 599,31 kr	13 066,21 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	194,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**48 192,74 kr**	**32 128,55 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: 28.09.2026

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.**	86	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levre skolevei 7, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

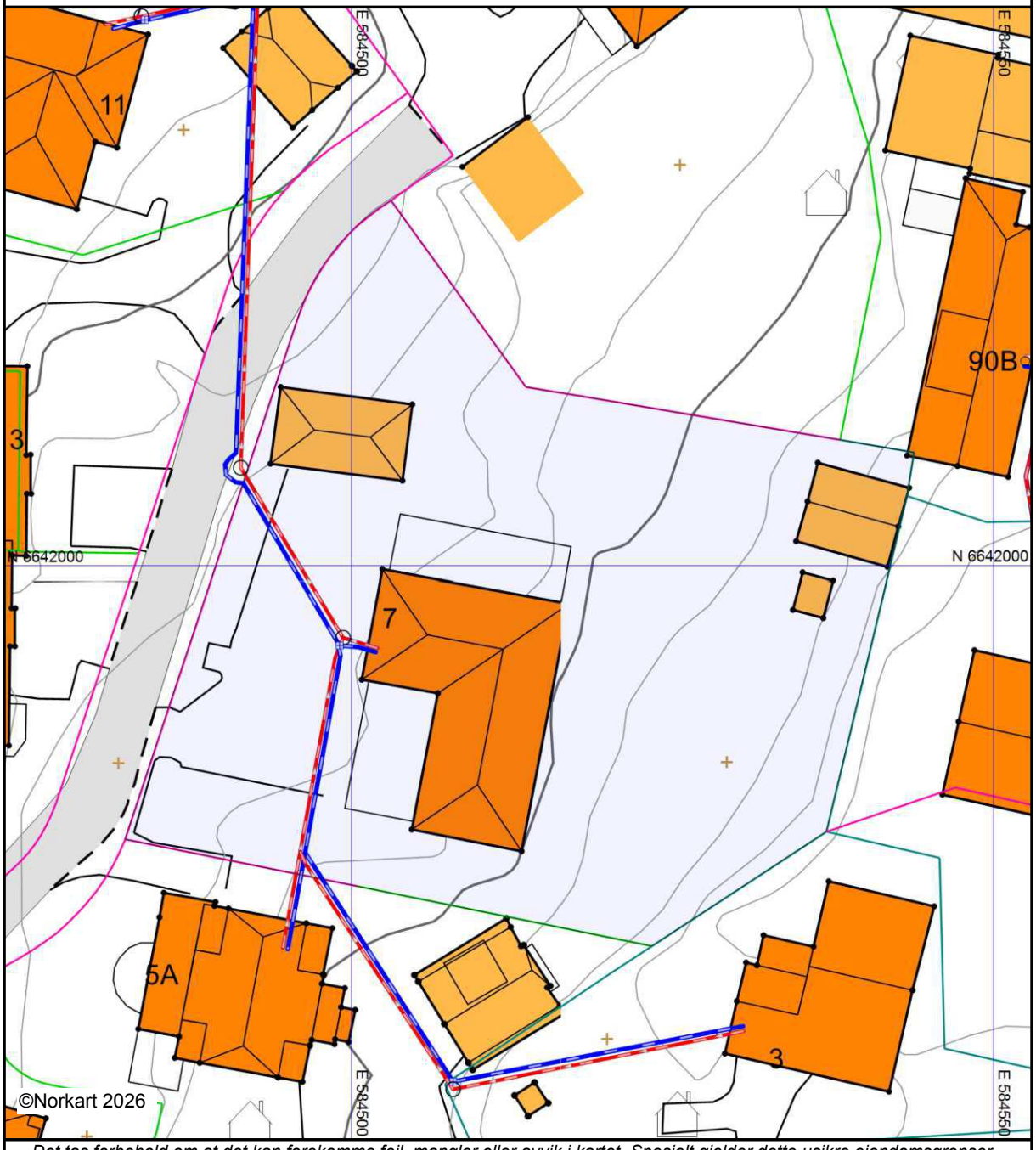
Eiendom: 86/4
Adresse: Levre skolevei 7
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

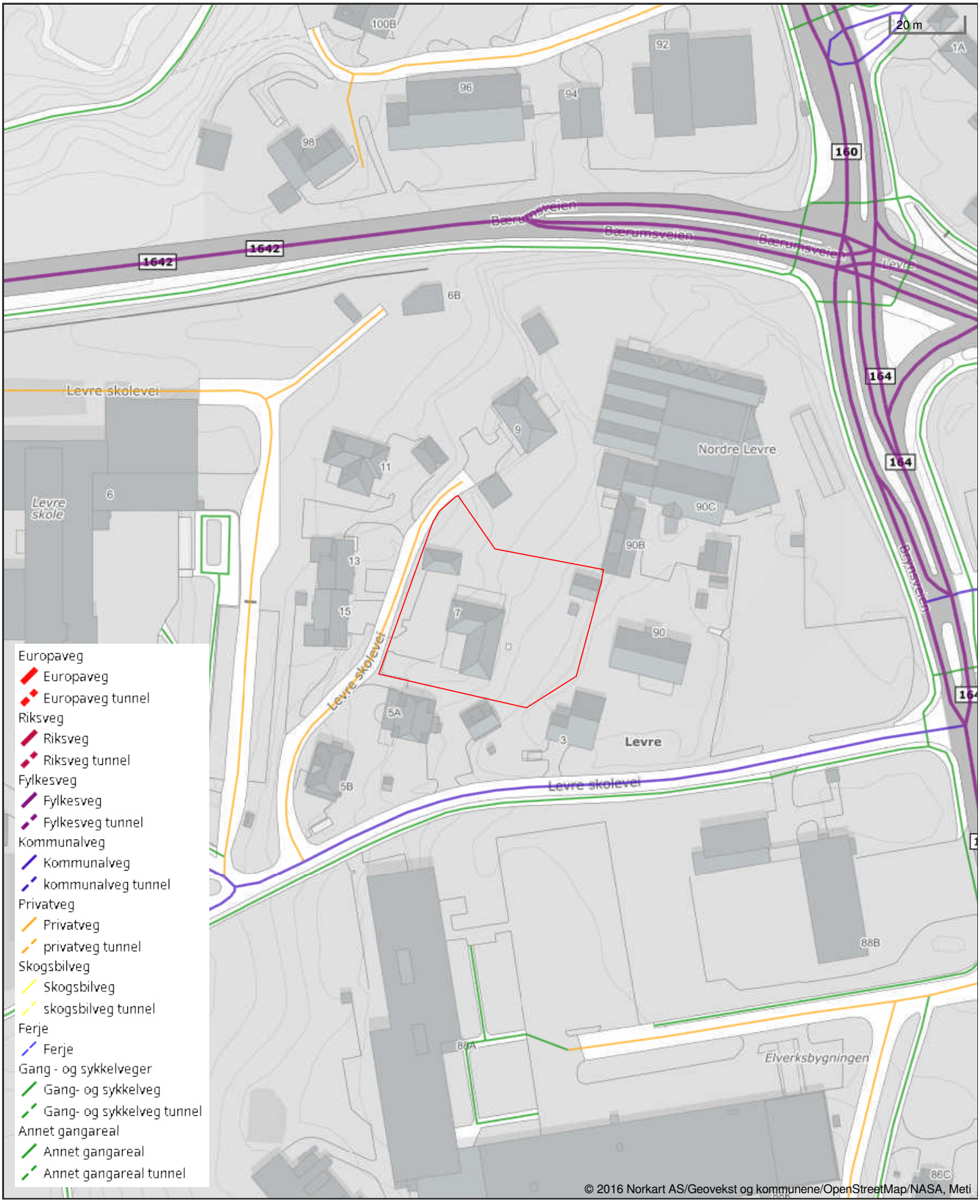
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



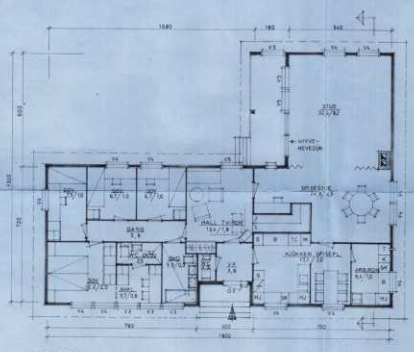
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.09.2026

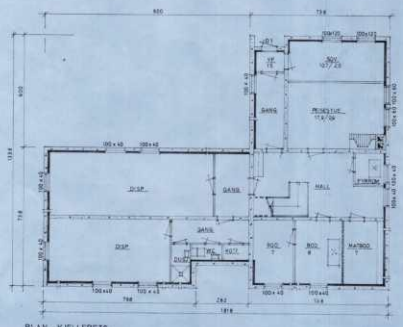
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 86/4//



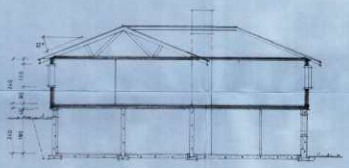
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



PLAN 1. ETG



PLAN KJELLERETG.



SNITT

BERUM KOMMUNE TAKSTHUS
F 0038 15 JA 1973

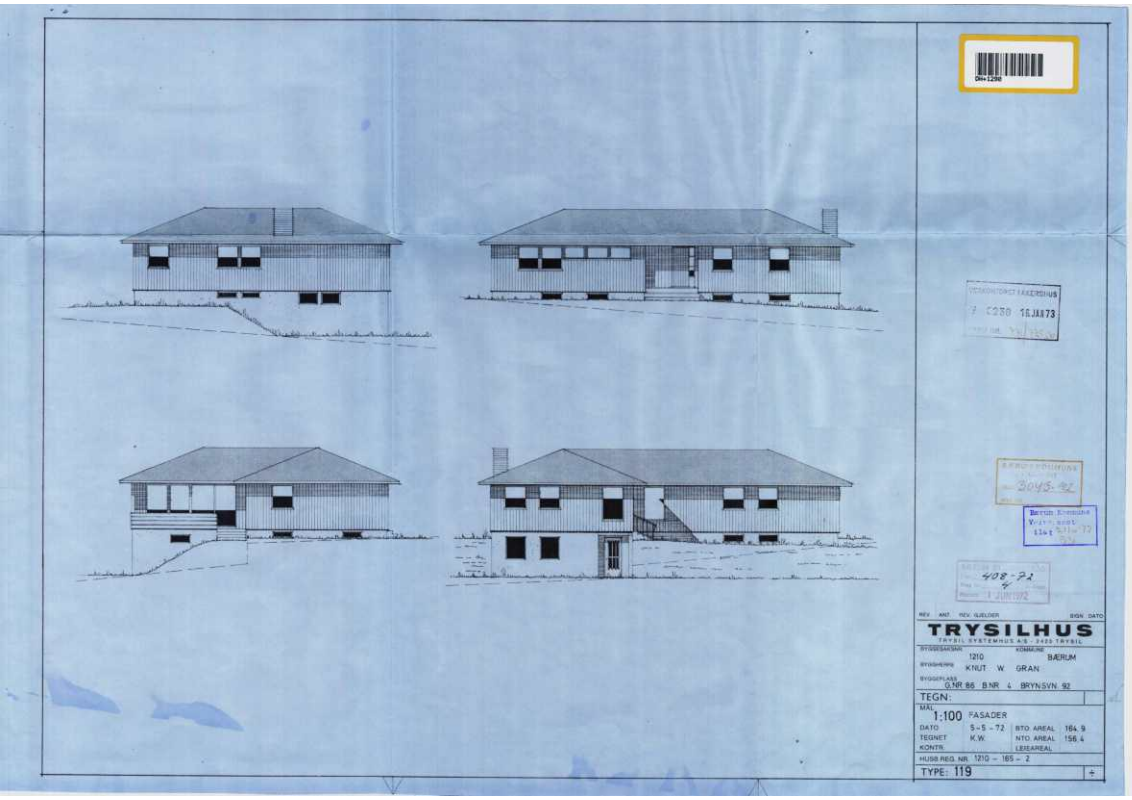
2643-72

Berum Kommune
Byggesak
Tilsagn

408-72
3
1 JUN 1972

TRYSILHUS
TRYSIL SYSTEMHUS A.S - 2420 TRYSIL

BYGGESAKSNR.	1210	KOMMUNE	BÆRUM
BYGGHERRE	KNUT W. GRAN		
BYGGESTED	G.NR. 86 B.NR. 4 BRYNSVN. 92		
TEGN:			
MÅL	1:100	PLANER — SNITT	
DATO	4.5.72	BTO.AREAL	184.9
TEGNET	K.W.	NTO.AREAL	156.4
KONTR.		LEIEAREAL	
HUSB.REG. NR.	1210 – 165 – 1		
TYPE:	119		



DN-1290

TEKNISK KONTOR FAKKESHUS
7 C230 16 JAN 73

3043-92

Bærum Kommune
Vann- avd.
11.1.73

408-P1
4

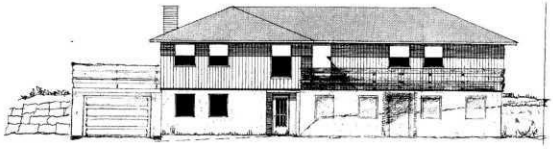
1 JUN 1972

REV. ANT. REV. ILEDDER SIGN. DATO

TRYSILHUS

TRYSIL SYSTEMHUS A/S - 2420 TRYSIL

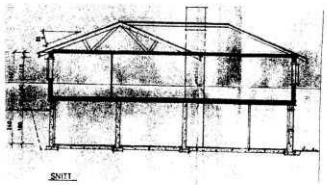
BYGGESAKSNR.	1210	KOMMUNE	BÆRUM
BYGGHERRE	KNUT W. GRAN		
BYGGEPLASS	G.NR. 86 B.NR. 4 BRYNSVN. 92		
TEGN:			
MÅL	1:100	FASADER	
DATO	5-5-72	BTO. AREAL	164.9
TEGNET	K.W.	NTO. AREAL	156.4
KONTR.		LEIEAREAL	
HUSBANK REG. NR.	1210 – 165 – 2		
TYPE: 119			



Vest



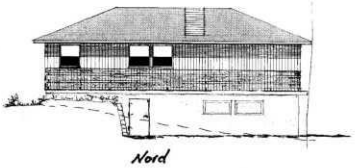
Syd



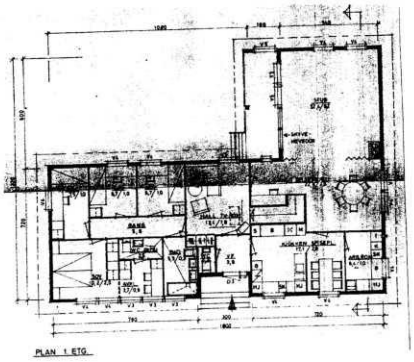
SNITT



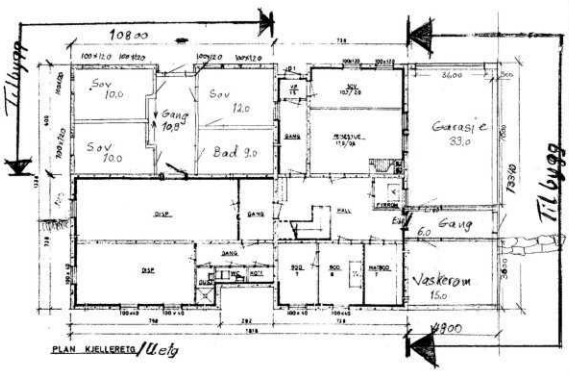
ØST

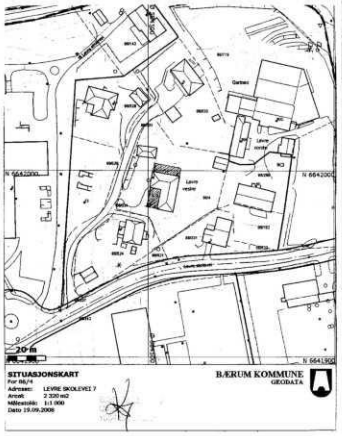


Nord



PLAN 1 ETG.





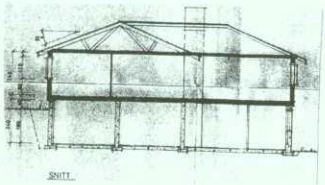
Tegn. Eril Christiansen 19.09.08	Rettet 21-10-08	Gnr. 86 Bnr. 6
Utvidelse av U.etg		M: 100
Tiltakshaver: Ø. Rideng Levre skolev. 7		Tegning 01A



Vest



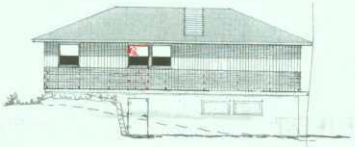
Syd



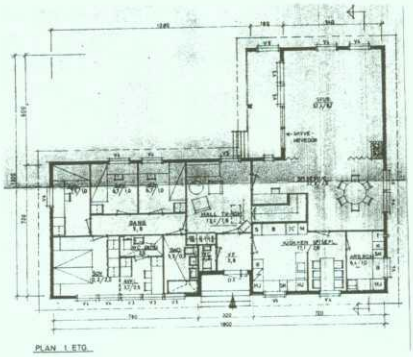
SNITT



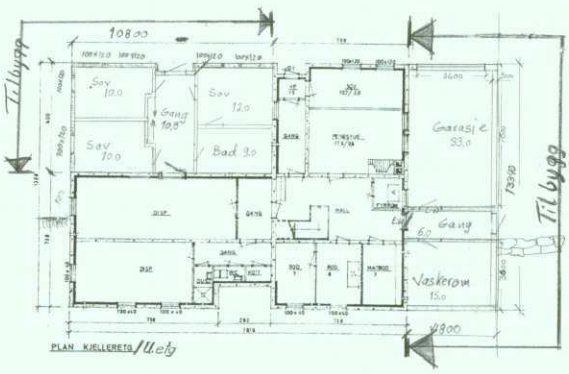
ØST



Nord



PLAN 1 ETG.



PLAN KJELLERETG / Uelg



E 1

Tegn. Eril Christiansen 18.09.08	Rettet 30.03.11	Gnr. 86 Bnr. 16
Utvidelse av U.etg		M: 100
Tiltakshaver: Ø. Rideng Leirekollv. 7	Snøfangst Terrassedør i vinkle felt	Tegning 01A

244

Dagbokført som nr 3383
den 14/4 1954

Gl. hr 660 –
kass av tinglysningsgebyr

S k j ö t e .

Undertegnede, Magne W. Gran født 14/10.91, skjöter og overdrar herved til min sönn Knut W. Gran min eiendom

Vestre Levre gnr.86 bnr. 4 av skyld mark 5.35 i Bærum.

Kjöpesummen kr. 62.500.- kroner seksti to tusen fem hundre - er avgjort på omforenet måte.

Forövrig skjer salget på följende vilkår: Det er en betingelse for dette salg at kjöperen skal være forpliktet til å samtykke i at det fradeles den kjöpte eiendom 3 tomter, hver på et mål, til söstrene Else Björnstad, Karen Alette Gran og Inger Marie Gran. Tomten skal, såvidt mulig, hvis det blir godkjent av reguleringsvesenet, være på ca. et mål hver. De skal være beliggende på nordsiden av den projekterte Bærumsvei. Kjöperen forplikter seg til å medvirke til at det går iorden med reguleringen og at det gis samtykke til fradeling av tomtene.

Selgeren har intet ansvar for opparbeidelse av vei til disse parseller, og har heller ikke noe ansvar for vann og kloakkledning frem til tomtene.

Mulige utgifter som er forbundet med å få bragt dette iorden overfor reguleringsvesenet, samt utgifter til stempel og tinglysning betales av ovennevnte tre söstre.

Kjöperen er forpliktet til å utstede skjöte på disse parseller til sine söstre uten vederlag, idet overdragelsen av tomtene blir å betrakte som arv til de tre söstre på samme måte som de to brödre som tidligere har fått overdratt tomter.

Efter hvert som de tre ovennevnte söstre får sine skjöter iorden blir denne klausul å avlese som heftelse på eiendommen.

Det er videre en betingelse for overdragelse av eiendommen at i tilfelle kjöperen innen 15 år efter at hans skjöte er tinglyst selger tomter av eiendommen efter at de tre ovennevnte söstre har fått overdratt sine tomter, således at det fraselges tomter på nordvestsiden av den nyprojekterte Bærumsvei, skal salgsbelöpet for disse tomter utover kr.500.-

pr. mål deles likt mellem samtlige söskken, og eieren av hovedbölet trer også inn med sin part.

Ennvidere forbeholder selgeren seg for seg og sin hustrus levetid å kunne disponere annen etasje i hovedbygningen på eiendommen, samt å få kjöpt de produkter som produseres på eiendommen til vanlig pris. I tilfelle det noen gang skulle oppstå rasjonering skal alle produkter leveres i den utstrekning rasjoneringsforskriftene tilsier.

Selgeren skal ha rett til å ha sine barn boende hos seg så lenge disse er ugift.

Selgeren skal ikke ha anledning til å fremleie noe av sin leilighet, idet dette kun er en personlig rett for ham og hans hustru og ugifte barn.

Eiendommen overdras nöyaktig slik selgeren har eiet den med de samme rettigheter, herligheter og servitutter av enhver art uten ansvar for selgeren for mulige skjulte feil eller mangler.

Foranstående servitutter betinger ikke noe fradrag i overdragelsessummen.

Den femårlige verdi av de rettigheter selgeren har forbeholdt seg og sin hustru, nemlig rett til fritt hus i åbben etasje i hovedbygningen, settes til kr.3.000.- kroner tre tusen-.

Bærum, den 12 april 1954.

Magne W. Gran

Det attesteres herved at foranstående skjöte er underskrevet av Magne W. Gran i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

D.u.s.

Tv Lauritzen
o.r.sakfører

Som gift med Magne W. Gran samtykker jeg i foranstående skjötning til vår sönn Knut W. Gran, likesom jeg er enig i de fastsatte vilkår.

Bærum, den 12 april 1954.

Marie Ekeberg Gran

Det attesteres at foranstående påtegning er underskrevet av fru Marie Gran i vårt nærvær, og at fru Gran er over 21 år.

D.u.s.

Tv Lauritzen
o.r.sakfører

T.r. X.D.19-1969.

Dbnr. 4337
den 2/6 1969

Grenpart 1969.
T.R. reg. nr.
X.D. 19.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Knut W. Gran
som eier av eiendommen gnr. 86 bnr. 4 i [redacted] Bærum, gir herved Bærum kommune rett til å legge og ha liggende spillvannsledning med kummer, over min eiendom, samt til å foreta nödvendige anleggsarbeider i forbindelse med de eksisterende stikkledningers tilknytning til den nye hovedledningen.

./. Ledningen legges som vist på vedlagte kartutsnitt, reg. nr. X.D.19 18/2-69, dog med adgang til mindre justeringer.

Jeg gir videre Bærum kommune rett til uhindret adkomst i anleggstiden og for fremtidig tilsyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningen.

Jeg forplikter meg til ikke å oppföre bygg nærmere hovedledningens senterlinje enn 3,0 - tre - meter, eller å foreta arbeider i deres umiddelbare nærhet, som kan före til at ledningen blir skadet.

Mulige skader (anleggsskade) som ledningsanlegget påförer min eiendom, samt skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjönn.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Lørenskog 26/2-69. 1969.

Knut W. Gran

201

ERKLÆRING A:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse kan knyttes til et eksisterende midlertidig renseanlegg.

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
04376 20.3.73

Undertegnede som er eier av gnr. 86 br.nr. 4 parsell nr. .....

Adresse Brynsveien 92, A, Gjettum

i Bærum forplikter herved som bindende for seg og senere eiere/festere å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrenseanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til.
Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50,— pr. leilighet. For bedrifter, forretningsbygg, skoler, hoteller, restauranter o. l. beregnes avgiften i henhold til spesielle vedtatte satser.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Gjettum den 20.3. 1973.

Knut W. Gran
Eiers egenhendige underskrift.

Knut Wetlesen Gran
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

F. 1000. 2-71

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/4377/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 14:50

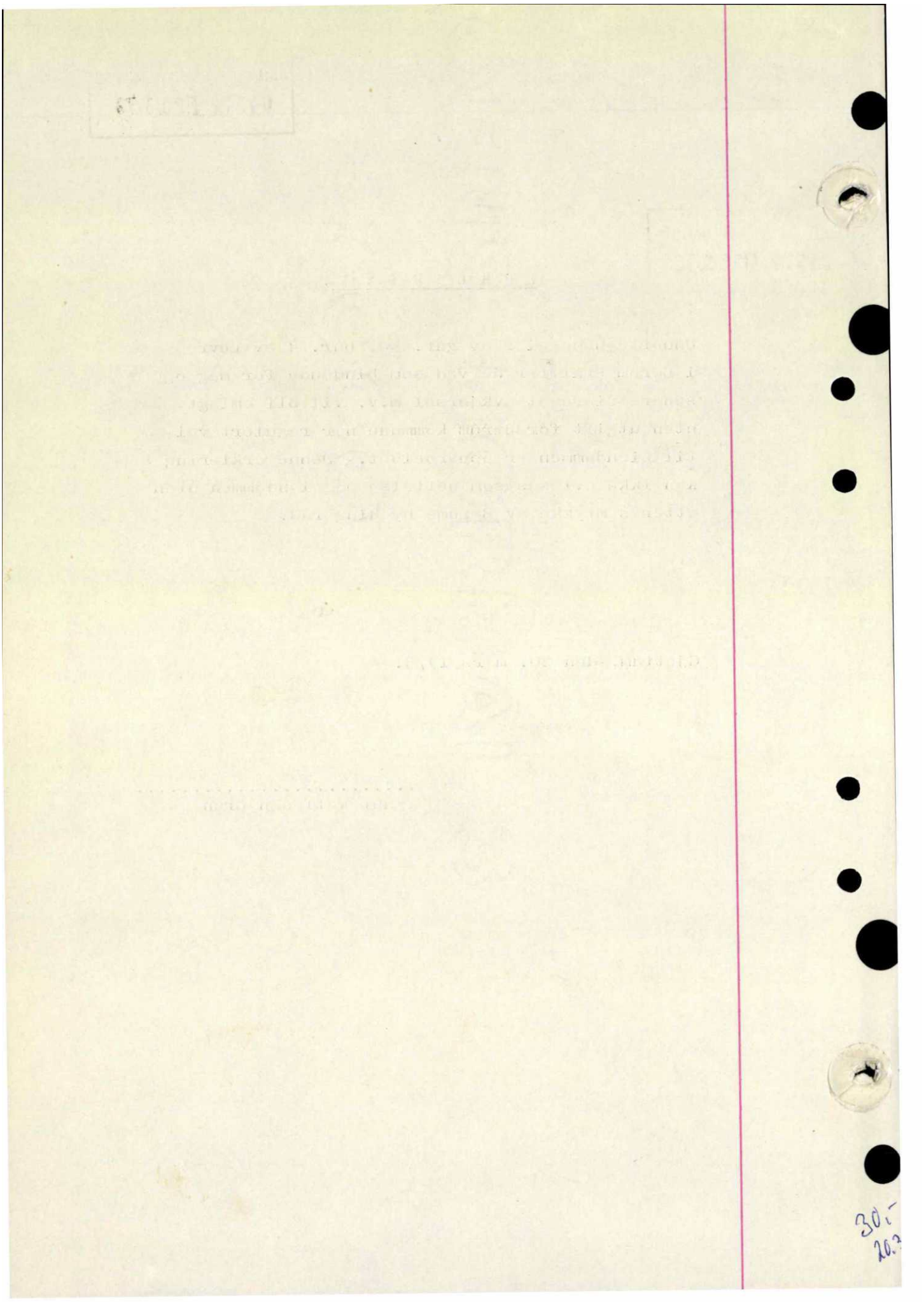
ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
04377 20.3.73

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av gnr. 86, bnr. 4 av Levre i Bærum erklærer herved som bindende for meg og senere eiere at avkjørsel m.v. vil bli omlagt uten utgift for Bærum kommune når regulert vei til eiendommen er opparbeidet. Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærums bygningsråd.

Gjettum, den 20. mars 1973.

.....
Knut Wetlesen Gran



DAGBOKFØRT

12 APR 78 05980

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Undertegnede Knut W. Gran, født 12 05 20, personnr. [redacted], skjøter og overdrar herved til

Torbjørn Petter Valdø, født 13 09 42, personnr. [redacted]

sin ubebyggede eiendom, Levre Skolevei 9, gnr. 86, bnr. 530 i Bærum.

Kjøpesummen er kr. 100.000,- kroneretthundretusen 00/100, som skal betales kontant mot dette skjøte.

Selgeren skjøter og overdrar tomten fri for pengeheftelser.

Tomten er på 1.827 m^2, og er tillagt offentlig vann og kloakk. Kjøperen skal ha anledning til - vederlagsfritt - å knytte seg til eksisterende vann- og kloakknett. Fremføring av stikkledning til det offentlige ledningsnett skal imidlertid bekostes av kjøper. Likedan skal kjøper betale alle offentlige gebyrer og avgifter i forbindelse med tilknytning til vann- og kloakknettet.

Kjøper er forpliktet til å delta med 1/5-del - én femdel - i omkostninger til fremtidig vedlikehold og tilsyn, samt påkostninger av vann- og kloakknettet som ikke dekkes av det offentlige.

Kjøper er videre forpliktet til å delta med 1/5-del i vedlikeholds- og reparasjonsutgifter, samt påkostninger til felles adkomstvei med gnr. 86, bnr. 4, samt 3 andre boligeiendommer utskilt fra dette bnr.

Eiendommen overdras som eneboligtomt, og skal ikke deles. Skulle eiendommen likevel bli skylddelt, har Knu W. Gran eller hans livsarvinger forkjøpsrett til fradelte parseller. Det samme gjelder dersom eiendommen blir bebygget - uten at skylddeling finner sted - med mer enn 1 - én - bolig med hybelleilighet. Selger og hans arvinger skal i så tilfelle ha forkjøpsrett til den nye bebyggelse.

Gjøres forkjøpsrett gjeldende, skal prisen fastsettes ved offentlig takst.

Tomten er besiktiget og overdras slik den er idag, og selger er fra samme tidspunkt fri for ethvert ansvar, derunder for tomtens beskaffenhet og bebyggelighet. - Tomten tjener ikke til felles ervervsvirke for selger eller hans hustru.
Kjøper betaler alle med overdragelsen forbundne omkostninger.

Bekkestua, den 6. april 1978.

Knut W. Gran

Jeg bekrefter herved at Knut W. Gran har undertegnet nærværende skjøte, og at han er over 20 år.

Bekkestua, den 6. april 1978.

Solveig Malon, advokat.

Tinglysingsgebyr

9

Utfylles i
3 eksemplarer

DAGBOKFØRT
13 JUN 78 09414
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN-, SPILLVANN- OG OVERVANNSLEDNINGER.

Undertegnede eier av gnr. 86 bnr. 4
i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom og som ikke kan avleses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Bærum vann- og kloakkvesen har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekranen hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

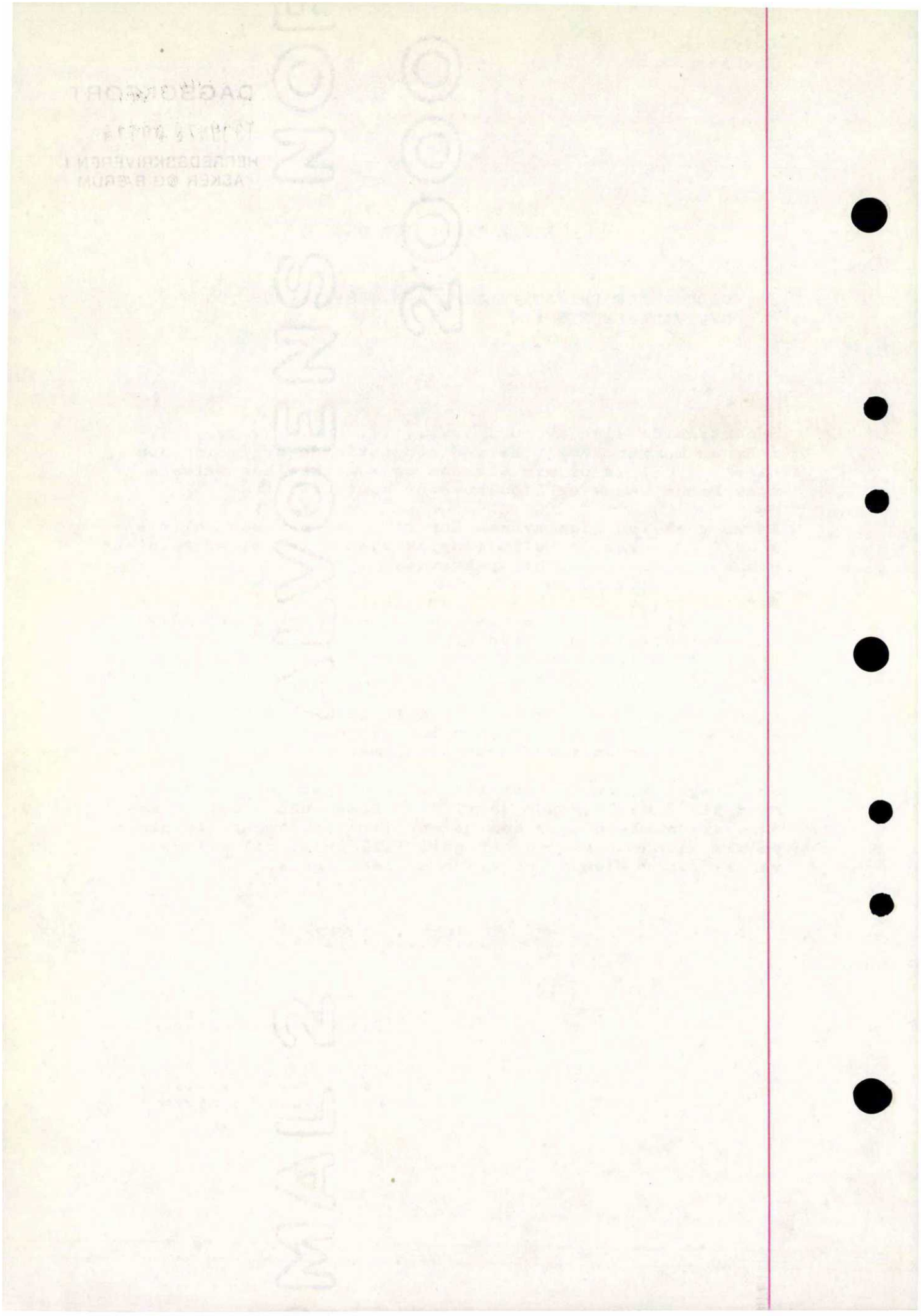
Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde de felles vann-, spillvann- og overvannsledninger og slamavskiller.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann-, spillvann- og overvannsledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Lørn den 7/6 1978

Knut Wetlesen Gran
(Eierens egen underskrift)

Knut Wetlesen Gran
(Med trykte bokstaver)



AVTALE

Doknr: 61541 Tinglyst: 22.01.2008
STATENS KARTVERK

Mellom

T. P. Valdø Eiendom AS som eier av gnr. 86 bnr 719 i Bærum
Torbjørn Valdø som eier av bnr. 86, bnr. 268 i Bærum
senere hver for seg og samlet kalt rettighetshaverne
og
Ida Terese Kokkinn Rideng og Øyvind Rideng som eier av gnr. 86 bnr. 4 i Bærum
senere kalt grunneierne

er det i dag inngått slik avtale:

1 Rettighetshaverne er eier av et eldre verneverdig stabbur som står på grunneierne sin grunn

2. Grunneierne erklærer for egen del og for senere rettsetterkommere at rettighetshaverne og senere rettsetterkommere har evigvarende rett til å ha stabburet stående slik det står på grunneiernes eiendom (gnr. 86, bnr. 4)
Rettigheten omfatter også rett for rettighetshaverne til adkomst til alle sider av stabburet for nødvendig vedlikehold og reparasjoner med eventuell oppsetting av stillaser eller bruk av heisutstyr eller lignende.

3. Rettighetshaverne gir grunneierne rett til å benytte arealet under stabburet til lagring av det grunneierne finner hensiktsmessig, dog ikke materialer eller utstyr som innebærer vesentlig brannrisiko.
Grunneierne forplikter seg til å fjerne lagrede ting under stabburet dersom det kommer i veien for aktuelle reparasjoner.

4. I den grad terrenget på grunneiernes eiendom rundt og fram til stabburet blir skadet i forbindelse med reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider plikter rettighetshaverne å istandsette terrenget i hovedsak slik det var før arbeidet ble igangsatt.

5. Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på gnr. 86 , bnr. 4 i Bærum.

6. Rettighetshaverne bærer kostnadene for eventuell tinglysing.

Bærum , 22/12 2007

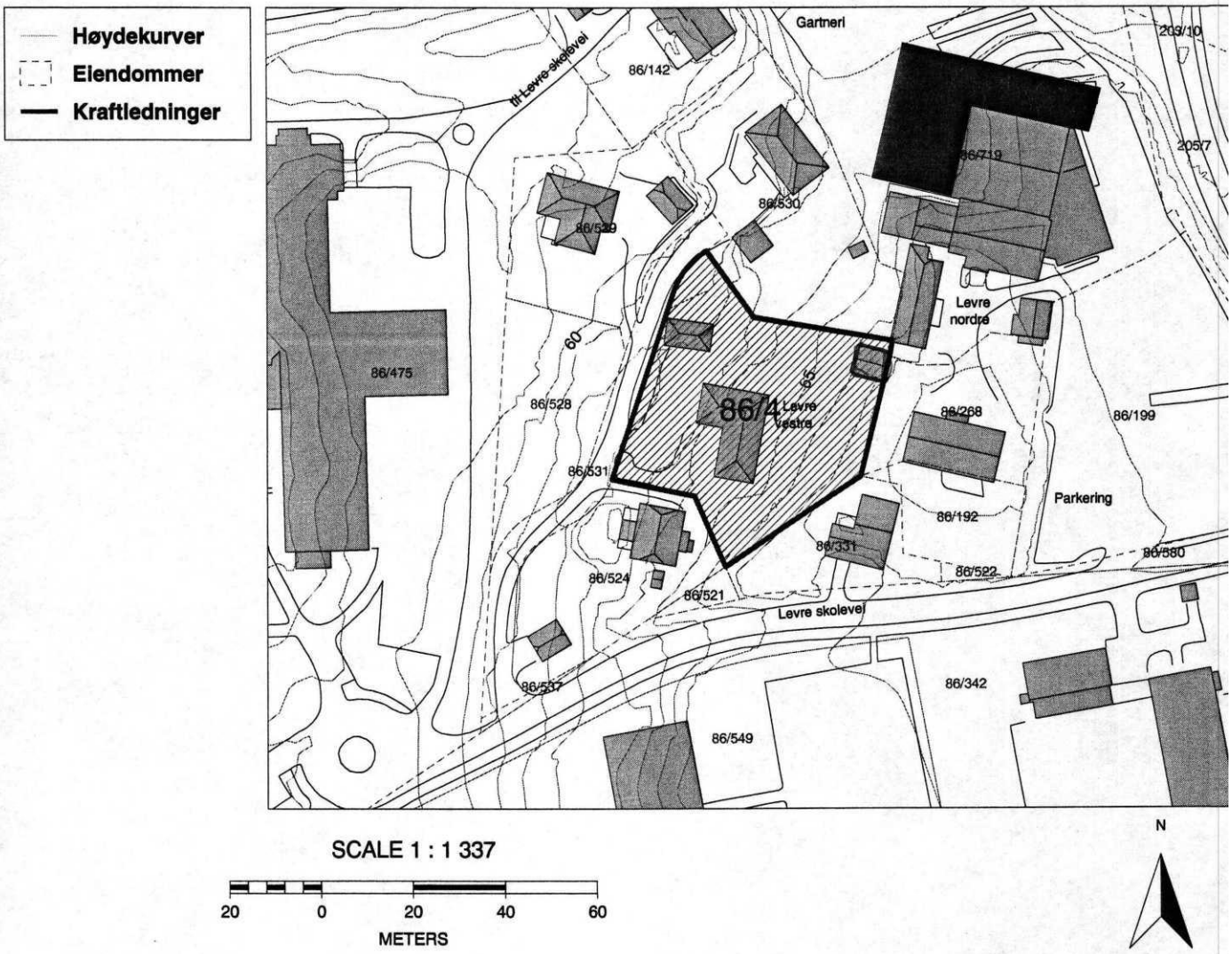
T. P. Valdø Eiendom AS

Øyvind Rideng

Torbjørn Valdø

Ida Terese Kokkinn Rideng

Rett kopi/avskrift bevitnes
Johan Kjetil Høgevold
Advokat


Høydekurver
Eiendommer
Kraftledninger
Gartneri
86/142
Tilf Levre skolevei
203/10
205/7
86/719
86/530
86/529
Levre nordre
86/475
60
65
86/528
86/4
Levre vestre
86/268
86/199
86/531
Parkering
86/192
86/331
86/580
86/522
86/524
86/521
Levre skolevei
86/532
86/342
86/549
N
SCALE 1 : 1 337
20 0 20 40 60
METERS

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSMÅLING

Saksnr.:	08/25922
Lnr.:	378-08
Målebrevnr.:	194-134

Målebrev

over
gnr. 86 bnr. 524
med grensejustering

I medhold av delingsloven av 23.06.78, nr. 70, med gjeldende endringer, ble det – 04.02.2009 – holdt kartforretning over gnr. 86 bnr. 524 med grensejustering hvorved 160m^2 ble overført fra gnr. 86 bnr. 4 til gnr. 86 bnr. 524. Målebrevet over gnr. 86 bnr. 524 viser areal og grenser etter at gnr. 86 bnr. 521 ble tillagt den 19.05.2009. Tidligere målebrev nr. 138-9 over gnr. 86 bnr. 524 utgår og erstattes av dette.

Reguleringssjefens godkjenning i saknr. : 08/18601-/KOV

Forretningen ble rekvirert av : Ida Terese K. Rideng, Øyvind Rideng, Lene Bulling og Andreas Bulling.

Bestyrer ved forretningen var : Spesialkonsulent Ole-Petter Kristiansen

Ved forretningen møtte : For gnr. 86 bnr. 4: Ida Terese K. Rideng og Øyvind Rideng
For gnr. 86 bnr. 524: Lene Bulling og Andreas Bulling

Beskrivelsen framgår av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandvika 08.06.2009

Per Beck
Tjenesteleder

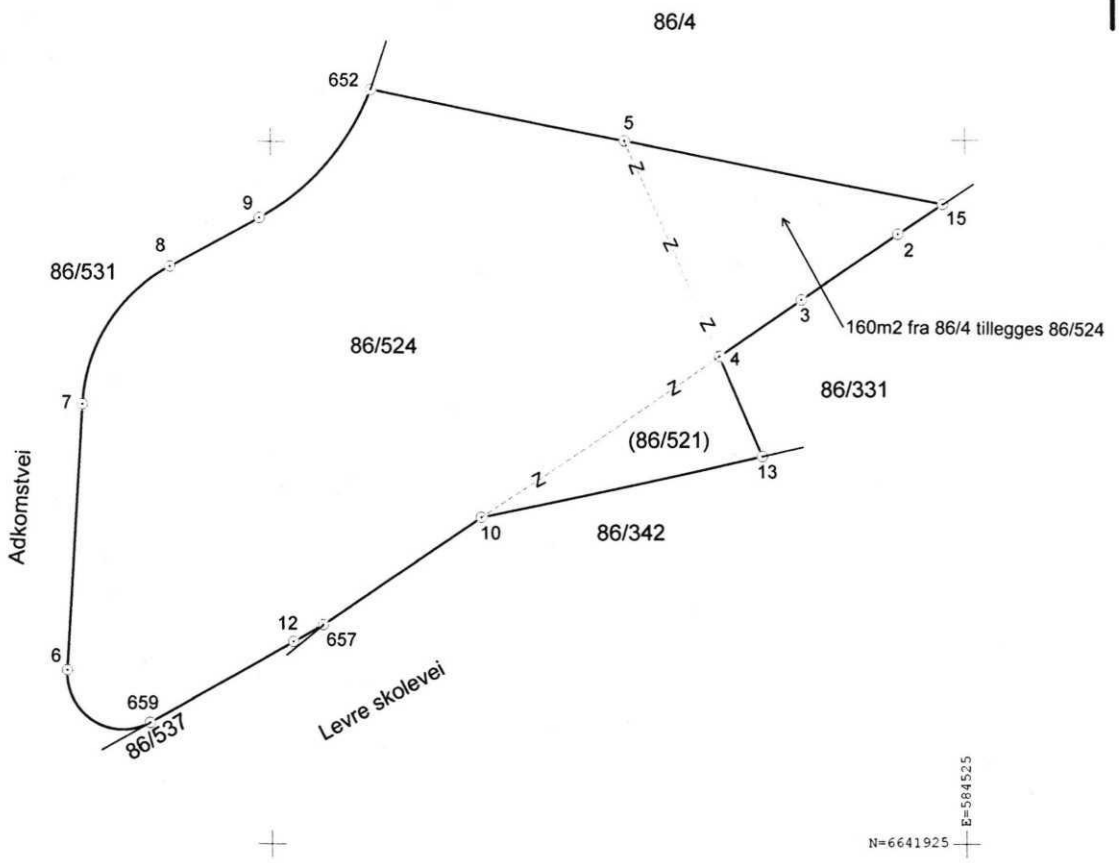
Ole-Petter Kristiansen
Saksbehandler

Dagbokstempel tinglysing/ stempel for reg. i matrikkelen	Påtegninger Påtegninger (rettelser etc.)
Doknr: 778343 Tinglyst: 15.10.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Gnr	Bnr	Teignr
86	524	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X 6641962 Y 584487	Lnr 378-08
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nr 194-134
Målestokk 1:500	Areal 1477 m^2



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
652	6641978.74	584482.36	18.48	
5	6641975.08	584500.47	23.39	
15	6641970.45	584523.40	3.81	
2	6641968.36	584520.21	8.32	
3	6641963.73	584513.30	7.23	
4	6641959.71	584507.29	7.72	
13	6641952.65	584510.42	20.62	
10	6641948.31	584490.26	13.83	
657	6641940.62	584478.76	2.51	
12	6641939.41	584476.56	11.76	
659	6641933.62	584466.32	8.53	4.00
6	6641937.33	584460.38	18.96	
7	6641956.26	584461.52	12.15	12.00
8	6641966.07	584467.78	7.30	
9	6641969.57	584474.19	12.53	18.00

BÆRUM KOMMUNE OMSMÅLING

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

BÆRUM KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN

ERKLÆRING

Eier av gnr. 86 26 bnr.524 Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere å gi gnr 86 26, bnr. 4 følgende varige rettigheter på eiendommen:
Å ha de private vann og avløpsledninger liggende over hverandres eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Eier av gnr. 86 26 bnr.4 Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere å gi gnr 26, 86 bnr.524 følgende varige rettigheter på eiendommen:
Å ha de private vann og avløpsledninger liggende over hverandres eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Gjettum den 30/01-08

Andreas Bulling Lene Bulling
(eiers egen underskrift)

ANDREAS BULLING LENE BULLING
(med trykte bokstaver)

250673 [redacted] 210374 [redacted]
(personnummer)

Gjettum den 29/11 -2008

Ida T. Kokkinn Rideng Øyvind Rideng
(eiers egen underskrift)

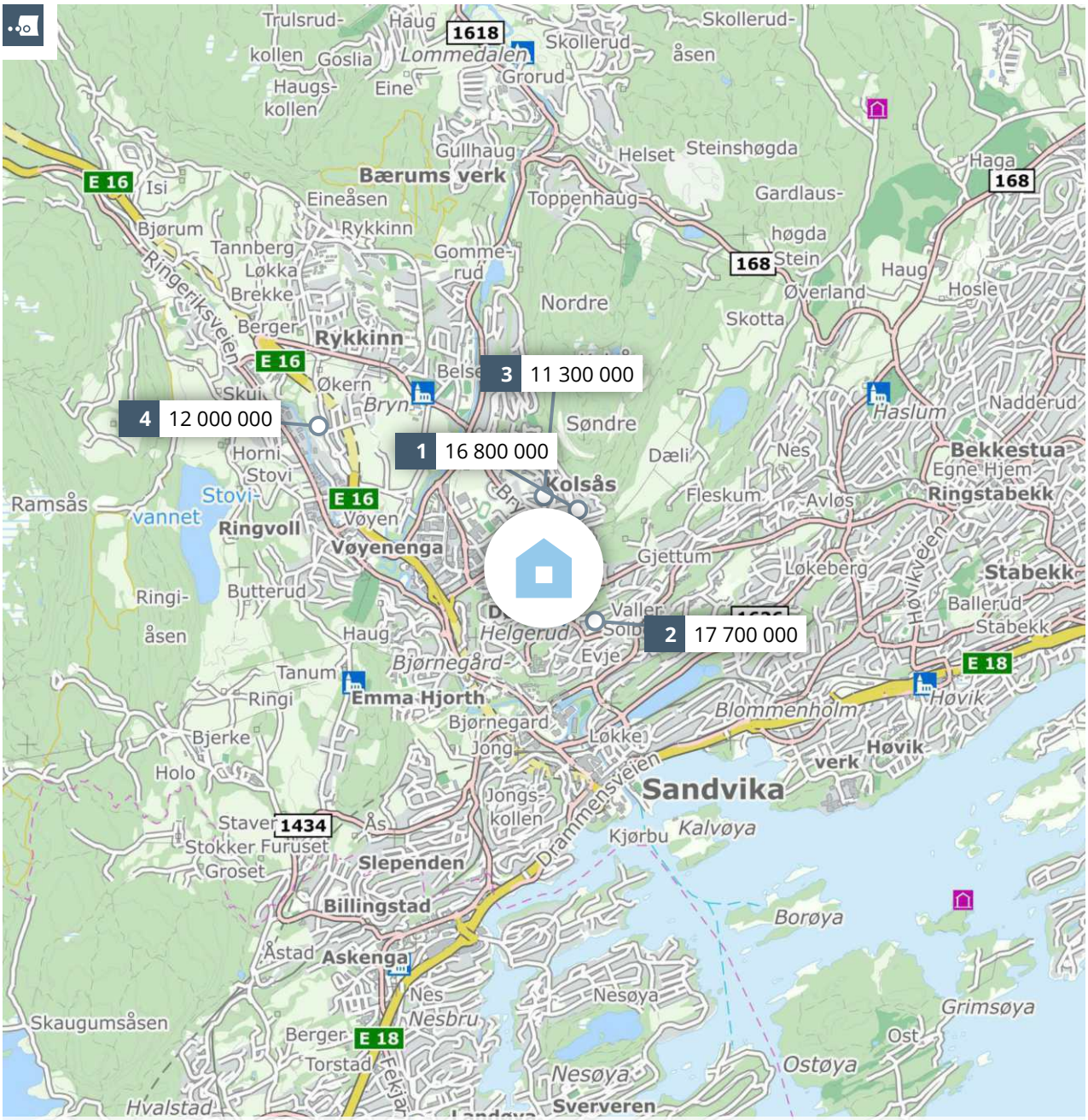
IDA TERESE KOKKINN RIDENG, ØYVIND RIDENG
(med trykte bokstaver)

061273 [redacted] 200570 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel.
14/10-09 Gjetil Hansen

BÆRUM KOMMUNE
Planadministrasjon
1304 SANDVIKA

Doknr: 778348 Tinglyst: 15.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Meglers verdivurdering

LEVRE SKOLEVEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.10.2026

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Levre skolevei 7, 1346 GJETTUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 86 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Dønski-Rud 11

Verdivurdert til

12 900 000

-	12 900 000	29 587
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	436 m²	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	O.T. Bjanes vei 6			16.09.2026	17 990 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**51 692**
	325 m²	1974	1 280 m² 4 sov						
2	Ing. Hoels vei 47			09.07.2026	18 500 000	**17 700 000**	0	17 700 000	**63 441**
	279 m²	2015	1 612 m² 4 sov						
3	Haugerkroken 14			21.05.2025	10 950 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**57 949**
	195 m²	1957	1 034 m² 4 sov						
4	Orkideveien 7			10.08.2020	11 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**30 075**
	399 m²	1998	1 352 m² 6 sov						

En stor og innholdsrik enebolig med betydelig potensial, beliggende på en stor eiet tomt. Eiendommen ligger nesten innerst i en rolig blindvei, med Levre barneskole som en av de nærmeste naboene.

Boligen med store oppholdsarealer, mange rom og fleksible muligheter for fremtidig tilpasning. Her er det et omfattende moderniseringsbehov, men samtidig et spennende utgangspunkt for kjøpere som ønsker å skape noe helt eget. Den store tomten byr på gode solforhold, romslige uteområder og terrassearealer.

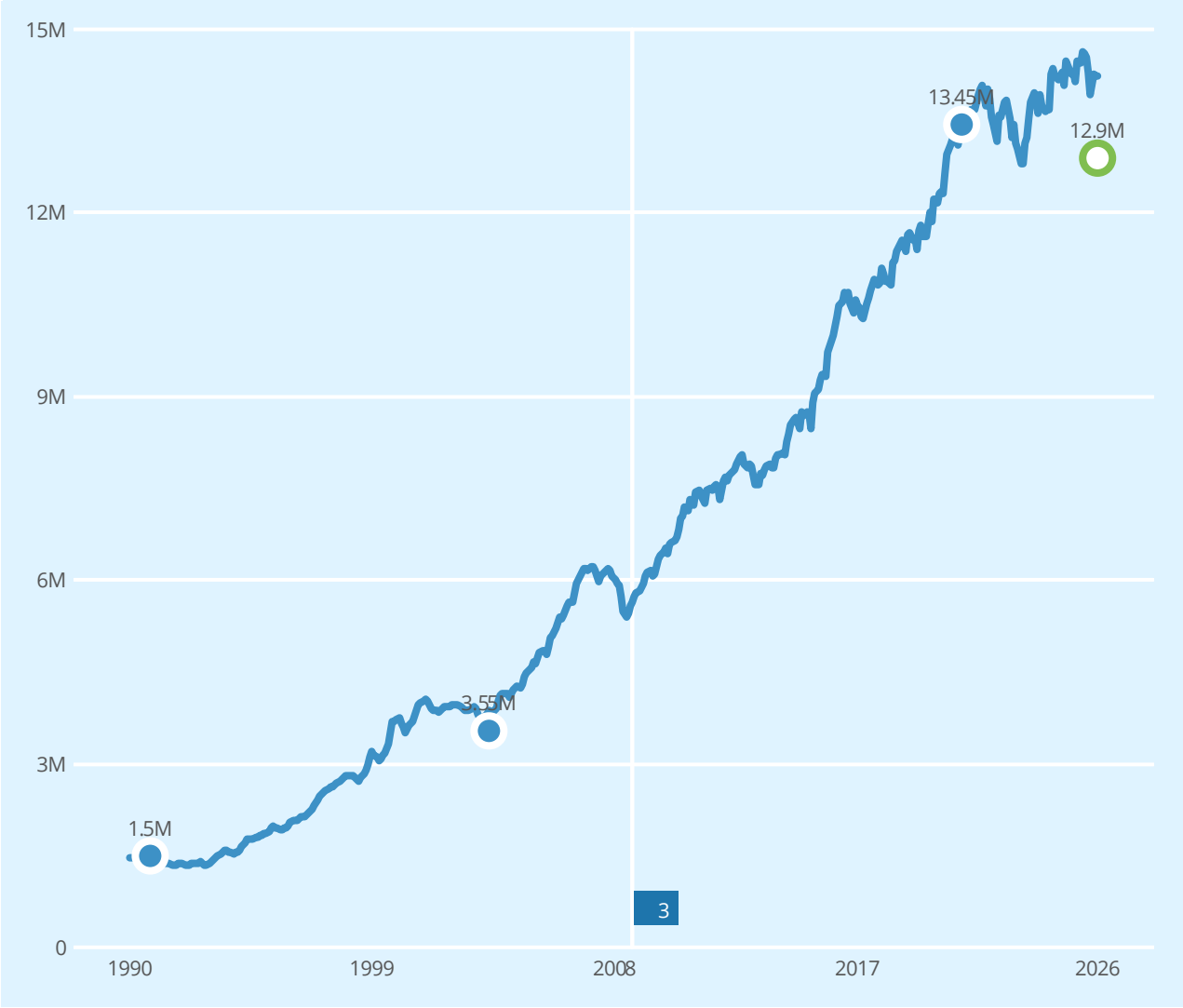
Eiendommen ligger i et etablert og svært familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivtransport og Sandvika sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2021	31.08.2021	08.11.2021	13 650 000	13 450 000	0	13 450 000	
29.08.2016		29.08.2016	-	4 515 000	-	4 515 000	4
18.06.2003	13.10.2003	31.03.2004	3 800 000	3 550 000	-	3 550 000	
28.12.1990		28.12.1990	-	1 500 000	-	1 500 000	

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

Eneboliger til salgs i 1346 GJETTUM nå

4
eneboliger til salgs

11.8M
11.5M
11.2M
10 835 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.3M
10.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 1346 GJETTUM siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

13.1M
12.7M
12.3M
11 843 000 Prisantydning i snitt
11 465 000 Salgspris i snitt
11.1M
10.7M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 668 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

53 331 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

29 587 Levre skolevei 7 Totalpris 12 900 000

Levre skolevei 7

Nabolaget Levre/Gjettum vestre - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	4 min 2.2 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	4 min 0.4 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vebekkveien Linje 204, 205, 215A, 215B	5 min 0.5 km
Hauger Linje 3	11 min 0.9 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 20 barn	9 min 0.8 km
Dønski barnehage (1-6 år) 102 barn	14 min 1.1 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 30 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dønski	6 min
Bunnpris Gjettum	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	20 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	16 min
Kolsås Vinmonopol	20 min

SPORT

Levre skole	2 min
Dønski vg. skole gymnastikksal	5 min
Vest Helse og Trening	10 min
Mizuchi kampsport	13 min

Gateparkering
Lett 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Levre skolevei 7, 1346 Gjettum
Gnr. 86, Bnr. 4, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260413

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
