PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

KONVALLVEIEN 32 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Konvallveien 32 A, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 49, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22806-1000 **Eiendomsverdi ref nr:** SO1739

Foretak: NESSEM EIENDOM AS **Takstingeniør:** Anders Sten Nessem **Vår ref:** Anders Sten Nessem

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.

Nessem eiendom as

Rapportansvarlig

Anders Sten Nessem
Uavhengig Takstingeniør
info@nessem.com
906 96 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikal tomannsbolig fra 1960 med integrert garasje og god planløsning. Bygningdeler og teknisk anlegg er fra byggeår, med unntak av det som er beskrevet i rapporten.

Boligen har etterslep av vedlikehold noe rapporten viser. Det vises til detaljer i rapporten om utbedringer og oppgraderinger som er gjort. Utover det er det foretatt nødvendig vedlikeholdt fortløpende i følge eiers kone. Nødvendige/anbefalte tiltak på vedlikehold og utbedringer er påpekt i rapporten.

Tilstandsregistreringen har avdekket avvik og tilstandsgrader er vurdert til 1, 2 og 3. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

De bygningstekniske konstruksjonene virker utført iht. byggeskikken på den tiden boligen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble oppført.

Når det gjelder tekniske anlegg som piper, ildsteder, røranlegg for vann- og avløp samt elektrisk anlegg anbefales det kontroll av fagkyndig, autorisert kontrollpersonell for disse tekniske anleggene.

Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og oppgradering.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Salttak dekket med takpanner av stål, øst- og vestvendt.

Taket ble besiktet fra bakkenivå pga. manglende sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og pipe) er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset til dette. Takrenner, nedløp, snøfangere og beslag i malt stål. Det er ikke montert stigetrinn for feier.

Nedløp rett i grunnen.
Saltak i sperrekonstruksjon i tre med undertak av bordkledning.
Undertaktekking er ukjent.
Kaldtloft med tilgang fra 2. etasje.
Yttervegger i isolert bindingsverk med stående tømmermannskledning fra byggeår.

Pga. manglende tilgang og informasjon er det uvisst hva slags tettesjikt det er bak kledning utvending, samt innvending.
Malte trevinduer med forskjellige glasstyper fra byggeår. Vinduer er generelt med dobbelt glass, noen koblede glass samt vindu med fast karm i stuen. Malte sprosser på siden av vinduene foruten stuevindu i 1. etasje, samt dør og vinduer på østsiden. Innvedig blyglassvindu i stuevindu på østsiden.
Malte dører fra byggeår og garasjeport i tre fra 1995. Kjøkkendør med lite glassfelt. Hoveddør med sidefelt i glass. Balkongdør med glassfelt i 1. etasje mot sør og 2. etasje nord.
Overbygd balkong på sørside som er delt med nabo, ukjent fundament. Blikkplater under treheller.
Balkong på nordsiden i betongdekke.
Delvis innebygd uteterrasse på støpt såle og skifer fra byggeår med to vegger på boligens sørside. Stående kledning, vinduer med fast karm og takpanner av stål på tak.
Trapp i betong ut fra kjøkkendør med rekkverk i smijern fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje: Gang, hall og peisestue har parkett. Liten gang har løst teppe på malt betong. Toalett har fliser og vaskerom har belegg. Boder og teknisk rom/fyrrom har betongunderlag.

1. etasje: Kjøkkengang har vegg-til-vegg teppe, kjøkken har kork/vinylfliser, stue og trapperom har parkett.

2. etasje. Gang har parkett. Bad 1 har belegg. Toalett og bad 2 har fliser. Soverom 1 har furugulv. Arbeidsrom 1 har laminat, arbeidsrom 2 har belegg. Soverom 2 har vegg-til-vegg teppe.

Garasje: Støpt betong.
Underetasje, vegger: Gang og hall har malt tapet/strie. Vaskerom, liten gang, boder og teknisk rom/fyrrom har malt betong. Lettvegg i tre og trepanel mellom bod og peisestue. Peisestue har Møllerstuepanel som er lysbeiset. Plassbygde malte skap i trevirke i gang.

Underetasje, himling: Alle rom har malt betong.

1. etasje, vegger: Gang har strie. Kjøkken har malt strietapet. Stue har Novalin tapet, spisestue har malt strie. Plassbygde malte skap i tre i gang til utgangsdør ved kjøkken.

1. etasje, himling: Trappegang, gang og stue har malt slett flate, kjøkken har malt strie.

2. etasje, vegger: Bad 1 og soverommene har Novalin tapet. Toalettrom og bad 2 har fliser. Arbeidsrommene har malt strietapet. Gang har malt strie. Plassbygde malte skap i trevirke bad 1, soverom 1 og 2, samt arbeidsrom 1 og 2.

2. etasje, himling: Bad, toalettrom, soverom 1 har malt strie. Gang, arbeidsrom og soverom 2 har malte slette flater.

Garasje, vegger: Malt betong.

Garasje, himling: Malt betong.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er i betong. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er trebjelkelag.
Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger for boligen.

Det vises ellers til NGU og deres over radon aktsomhetsområde.
Åpne peiser og pipe i teglstein i underetasje og 1. etasje uten innsats.
Yttervegger i betong. I peisestuen er det foret ut med panel på veggene, i trapperepos er det foret ut med glatte malte flater.

Beskrivelse av eiendommen

Undergulv er støpt betongsåle med fliser på toalettrom, parkett i peisestue, gang og inngangsparti, vegg-til-vegg teppe i gang mot garasje, løse beleggfliser i vaskerom. Ellers støpt og malt betong.

Det utført hulltaking i peisestuens sørøstre vegghjørne uten anmerkninger.

Boligen har tretrapp med eiketrinn. Rekkverk på begge sider.

Underetasje: Malte glatte dører, metalldør inn til garasje og teknisk rom. Dør med glassfelt i inngangsparti.
1. etasje: Malte glatte dører og dør med blyglassvindu.
2. etasje: Malte glatte dører.

Det er under befaringen ikke observert synlige tegn til fuktkrevende insekter, treødeleggende insekter eller andre skadedyr i boligen. Det er heller ikke registrert indikasjoner på pågående aktivitet eller historiske skader forårsaket av skadedyr.

Koffertrom under trapp.

Skittentøyssjakt fra 2 etasje ned til vaskerom i underetasje.
Fuktmerker i huntonitt som trolig er fra før taket ble skiftet i 1985.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad 1
Soverom som er tatt i bruk som bad med dusjkabinett og servant.
Vinyl på gulv, strietapet på vegg. Plassbygde malte skap i tre.
Strie på veggene og malt strie i tak og plassbygde malte skap i trevirke.
Vinylbelegg på gulv.
Det finnes ikke vanntett sjikt, membran og sluk i rommet.
Avsløpsrør fra servant og dusjkabinett er ført igjennom vegg til tilstøtende rom som er bad.
Servant, dusjkabinett og speil.
Ventilasjonsluke på østveggen. Ingen tilluft fra tilstøtende rom.
Det er ikke foretatt hulltaking pga. fliser i tilstøtende rom, samt våtsone i bad 1.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad 2
Renovert bad fra 1999. Fliser på vegger og gulv, malt strie i tak.
Dobbelt servant med skap og speil. Innmurt badekar med vegghengt dusj.
Fliser på vegger og malt strie i tak.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Sluk er plassert i front av servantskap.
Ingen synlig klemring.
Toalett, dobbelt servant med skap og speil. Innmurt badekar med vegghengt dusj.
Lufteluke som er montert på vegg mot toalettrom.
Hulltaking foretatt fra soverom 1 inn mot bad. Pga. våtsone i bad 1, ble ikke hulltaking foretatt fra dette rommet.
Eiers kone har fremlagt kvittering for utført arbeid på badet, men det finnes ikke FDV-dokumentasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Etablert vaskerom med utslagsvask, blandebatteri og vegghengt dusj. Sluk. Liten varmeovn bak dør.
Malt betong på vegger og tak.
Malt betonggulv med to lag vinylbelegg. Det har ikke vært tilkomst til betong utover løst vinylbelegg. Det er sluk i gulvet.
Betonggulv er ikke kontrollert pga. to lag belegg som ligger oppå støpen.
Det anbefales ytterligere kontroll av betonggulvet.
Det er ingen synlig membran eller tettesjikt.
Stor, støpt vaskekum og dusj på veggen. Opplegg for vaskemaskin.
Det er utlufting via ventil. Det er i tilegg lite vindu som ikke kunne åpnes/lukkes på besiktigelsestidspunktet.

Rommet defineres ikke som "Våtrom" i denne rapporten.

KJØKKEN

Gå til side

HTH kjøkken fra 1981. Profilerte flater. Laminat benkeplate.
Oppvaskum av stål. Stekeovn fra Baumatic, ventilator fra Asko, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøl/fryseskap fra Inspire.
Ventilator med utblåsning via mekanisk avtrekk.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › 2. etasje › Toalettrom
Fliser på gulv og vegger. Malt strie i taket. Elektriske varmekabler.

Frittstående toalett fra Porsgrund.
Porsgrund toalett.
Mekanisk vifte montert på vegg.

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Fliser på gulv og vegger. Malt strie i taket. Elektriske varmekabler.

Frittstående toalett fra Gustavsberg. Servant og vegghengt skap.
Frittstående toalett fra Gustavsberg, servant, vegghengt skap og speil med overlys.
Mekanisk vifte montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrørene er en kombinasjon av kobberrør og galvaniserte rør.
Trolig støpejernsrør fra byggeår.
Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på toalettene.
Varmvannstank fra 1995. Sluk i rommet.
Boligen har radiatorvarme fra byggeår.
Hovedstoppekran på vaskerom i underetasje.

Eiers kone opplyser om at vannkran i teknisk rom og i garasje ikke er testet. Disse er ikke funksjontestet.

Trykkkjele som er koblet til varmtvannsbereder.
Sikringsskap med skrusikringer.
Innbrudd- og brannvarslinganlegg fra Sector som går til døgnbemmannet sentral.
Eiers kone har på dokumentasjon av installasjon av elementkjele (1981).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Støpt betongsåle på ukjent byggegrunn.
Ingen synlig grunnmursplast på grunnmur utvendig.
Betonggrunnmur på støpt såle.

Yttervegger i betong. I peisestuen er det foret ut med panel på veggene, i trapperepos er det foret ut med glatte malte flater.
Det er lite eller ingen fall ut fra grunnmur, samt at nedløp som er ført ned i drensrør ikke er ledet godt nok ut fra grunnmur.
Bygningen har utvendig avløpsrør av ukjent type, offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tomten har asfaltert gårdsplass med parkering for flere biler.

Det er ellers etablert platting på sørsiden samt opparbeidet plen og beplantning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

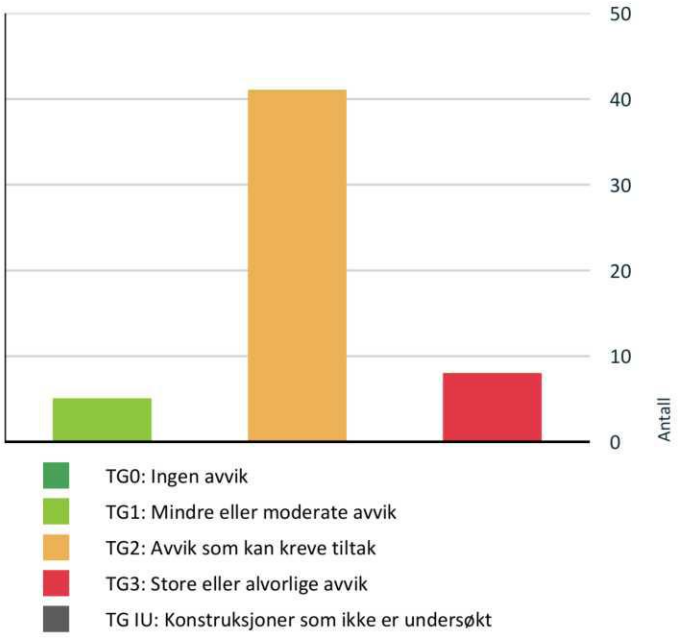
Tomannsbolig

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

Plantegninger innhentet fra Bærum kommune samsvarer ikke med dagens bruk. Avvikene er beskrevet lenger ned i rapporten.

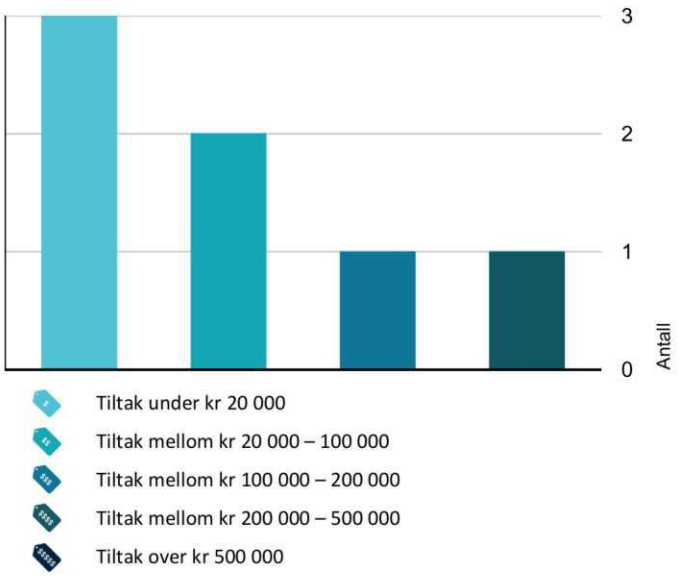
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Generell Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Strie bærer preg av stor slitasje på enkelte steder.

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Påvist bom på enkelte fliser.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Påvist bom på enkelte fliser.

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, utettheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Standard
Vertikal tomannsbolig fra 1960 med integrert garasje og god planløsning. Bygningdeler og teknisk anlegg er fra byggeår, med unntak av det som er beskrevet i rapporten.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Vedlikehold
Boligen har etterslep av vedlikehold. Det vises til detaljer i rapporten om utbedringer og oppgraderinger som er gjort. Utover det er det foretatt nødvendig vedlikeholdt fortløpende i følge eiers kone. Nødvendige/anbefalte tiltak på vedlikehold og utbedringer er påpekt i rapporten.

Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2025	Reparasjon av rør og koblinger forbundet med trykkkjele.	Informasjon ifølge kone til eier.
2025	Ny vannmåler	Etter pålegg fra Bærum kommune.
2025	Bolig malt utvendig	Egeninnsats.
2024	Reparasjon av varmtvannsbereder	Informasjon ifølge kone til eier.
2016	Nye varmekabler på Bad 2	Kone til eier informerer om at det var et Bærumsfirma. Kan fremskaffe dokumentasjon.
2014	Ny asfalt på gårdsplassen	Informasjon ifølge kone til eier.
1999	Bad 2 ble totalrenovert	Ble utført av Werner Winter (rørleggerfirma i Oslo).
1996	Oppussing av trapp	Fjerning av teppe og lagt Tarkett eik natur.
1996	Pusset opp utehage	Byggmester Haakon Wester.
1995	Ny varmtvannstank	Ble utført av Werner Winter (rørleggerfirma i Oslo).
1995	Oppussing av toalettet i underetasje	Ble utført av Werner Winter (rørleggerfirma i Oslo).
1985	Takshingel byttet ut med stålpanner	Utført av firma (kunde husker ikke hvilket selskap).
1995	Garasjeport byttet	Fra Gran-o-matic

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Salttak dekket med takpanner av stål, øst- og vestvendt.

Taket ble besiktet fra bakkenivå pga. manglende sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og pipe) er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset til dette.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når det er sikkerhetsmessig forsvarlig.

I følge opplysninger fra eiers kone ble den opprinnelige takshingelen erstattet med stålpanner i cirka 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger som bekrefter om undertaket, herunder takpapp og underlagsbelegg, ble fornyet samtidig, eller om stålpannene ble montert direkte på den eksisterende oppbygningen. På grunn av manglende sikker adkomst er takflaten utelukkende besiktiget fra bakkenivå, og den visuelle kontrollen av innfestinger, omlegg og detaljer på selve taktekkingen har derfor vært begrenset.

Det opplyses det om en tidligere lekkasje i 2016 grunnet vanngjennomtrenging ved pipeløpet. Lekkasjen forplantet seg den gang ned i himlingen på rommet under, definert som arbeidsrom 2. I følge eiers kone ble skaden utbedret omgående, og det har ikke vært observert nye lekkasjer i ettertid. Ved innvendig kontroll på kaldloftet er det imidlertid registrert fuktmerker og skjolder i undertaket rundt skorsteinen.

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/loft".



Sett fra sørsiden.



Sett fra nordsiden.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, snøfangere og beslag i malt stål. Det er ikke montert stigetrinn for feier.

Nedløp rett i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Takrenner, nedløpsrør, beslag og snøfangere er utført i malt stål. Visuell kontroll av takflater, renner og beslag er utelukkende foretatt fra bakkenivå på grunn av manglende sikker tilkomst til taket.

Det tas forbehold om at det kan foreligge skjulte avvik eller skader på oversiden av taket, rennesystemet og beslag som ikke har vært synlige under besiktigelsen.

Det har ikke vært værmessige nedbør under befaringen som har gjort det mulig å funksjonsteste systemet for lekkasjer i skjøt eller overganger.

Nedløpsrør er ført uavskjermet rett ned til terreng/grunn ved grunnmur. Vannet ledes ikke vekk fra fundamenter, noe som øker risikoen for lokal fuktbelastning og innsig mot kjeller/grunnmur.

Feieluker på kaldloft.



Nedløp mot sør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i sperrekonstruksjon i tre med undertak av bordkledning.
Undertaktekking er ukjent.
Kaldtloft med tilgang fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

I følge opplysninger fra eiers representant ble det registrert en lekkasje i tilknytning til pipeløpet i 2016. Det opplyses at skaden ble utbedret omgående etter oppdagelse, og at det ikke har vært observert tegn til ny vanngjennomtrenging i ettertid.

Ved innvendig besiktigelse av kaldloftet er det imidlertid påvist tydelige og visuelt registrerbare fuktmerker samt skjolder i undertaket og treverket rundt skorsteinen. Det har ikke vært mulig å verifisere beslagsløsningens funksjonalitet fullt ut under befaringen, ettersom dette krever kontroll under egnede værforhold med med nedbør.

Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av treverket rundt pipegjennomføringen for å utelukke eventuelle pågående eller latente fuktproblemer, samt for å fastslå om undertaket har opprettholdt sin mekaniske styrke og bæreevne.

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".



Ifølge en tidligere lekkasje



Ifølge en tidligere lekkasje



Ifølge en tidligere lekkasje



Kan være tegn på tidligere lekkasje

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk med stående tømmermannskledning fra byggeår.

Pga. manglende tilgang og informasjon er det uvisst hva slags tettesjikt det er bak kledning utvending, samt innvending.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det er registrert råteskader på flere kledningsbord på øst- og sørsiden av bygningen. Kledningen har i tillegg lite eller ingen synlig lufting på baksiden, noe som hindrer uttørking og øker fuktbelastningen. Sløyfer mellom underliggerne. Det anbefales en utvidet kontroll av lufting samt omfanget av råteskader på kledning.

Informasjon fra eiers kone: Bobler på kledning kommer av bruk av Linolje ved førstegangs maling. Disse forsvinner etter hvert som årene går. Kommer igjen ved ny maling.
På østveggen er det også avdekket en utførelsesfeil ved at flere kledningsbord er skjøtet på samme sted. Dette skaper en svakhet mot slagregn, og utbedring med forskriftsmessig omlegg av skjøtene anbefales.

Ved kraftig regn og vindretning mot kjøkkendør, mellom trapp og vegg, kommer det vann inn og drypper litt ned i utebod.

Inne i garasjen er det observert to mindre sprekker i pussen på venstre vegg. Dette vurderes som mindre setnings- eller tørkeriss, men overflatene bør holdes under oppsikt for eventuelle videre bevegelser.



Kledning ved kjøkkeninngang.



Østside: Bobler i maling, samt kledningsbord som er skjøtet på samme sted.



Kledning ved kjøkkeninngang.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med forskjellige glasstyper fra byggeår. Vinduer er generelt med dobbelt glass, noen koblede glass samt vindu med fast karm i stuen. Malte sprosser på siden av vinduene foruten stuevindu i 1. etasje, samt dør og vinduer på østsiden. Innvedig blyglassvindu i stuevindu på østsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

Vinduene er fra byggeåret og bærer preg av sin alder og slitasjegrad. I følge opplysninger fra eiers kone har det blitt utført fortløpende og nødvendig vedlikehold av vinduene opp gjennom årene. Ved funksjonstesting under befaringen er det imidlertid avdekket funksjonssvikt i alle etasjer (se under).

Flere av vinduene fremstår som værslitte, og det er registrert oppsprekking i treverket som overstiger det som kan forventes av normal slitasje og alder. På grunn av manglende adkomst på besiktigelsestidspunktet ble vinduene på bygningens nordside ikke kontrollert utvendig.

Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet kontroll av disse for å avdekke eventuelle skjulte skader, i tillegg til at det må påregnes utbedring for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.

Underetasje
Vindu i kjellerstue og vaskerom er vanskelig å åpne/lukke.

1. etasje
Alle vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

2. etasje
Alle vinduer er vanskelig å åpne/lukke bortsett fra på soverom 2 som fungerer tilfredsstillende.
Vindu i trapperepos er vanskelig å åpne/lukke.



Østsiden: Et vindu fra byggeår som er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte dører fra byggeår og garasjeport i tre fra 1995. Kjøkkendør med lite glassfelt. Hoveddør med sidefelt i glass. Balkongdør med glassfelt i 1. etasje mot sør og 2. etasje nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Det er avdekket generelle utfordringer med åpne- og lukkefunksjonen på flere av boligens dører.

Det er registrert synlige skjevheter i enkelte dører og karmer, noe som medfører at dørene ikke lukker tett mot karm i tillegg til at det mangler tetningslister på flere dører.

Dører som ikke er nevnt under, går som normalt.

Underetasje
Dør til garasje er vanskelig å åpne/lukke.

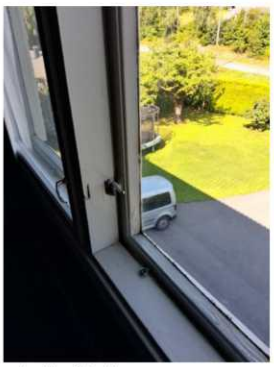
1 etasje
Balkongdør mot nord ok. Sidefelt på balkongdør mot sør er vanskelig å åpne/lukke.

2 etasje
Balkongdør mot sør ok. Sidefelt på balkongdør mot sør er vanskelig å åpne/lukke.

Balkongdør i trapperepot er vanskelig å åpne/lukke.



Sørsise: Utett mellom karm og dørblad på balkongdør



Soverom nordside: Vanskelig å lukke.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygd balkong på sørside som er delt med nabo, ukjent fundament. Blikkplater under treheller.
Balkong på nordsiden i betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.

Tilstandsrapport

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og forsterke eller utbedre innfestingen for å sikre trygg bruk.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det er påvist betydelig korrosjon i hjørnet på rekkverket på balkong mot sør, noe som medfører en reell risiko for svikt i innfestingen. Forholdet utgjør en sikkerhetsrisiko, og det kreves umiddelbar utbedring for å sikre rekkverkets funksjon.

Tettesjiktet på betongdekkene er fra byggeåret. På grunn av oppnådd alder vurderes den fremtidige funksjonaliteten som usikker, og det er forhøyet risiko for skjult fuktbelastning.

Ventilering og lufting av tak over balkong på sørside, er ikke kontrollert pga. manglende tilgang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong på nordsiden.



Balkong på sørsiden.



Hjørne på rekkverk på balkong på sørsiden som viser korrosjon.



Heller som er råteskadet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Delvis innebygd uteterrasse på støpt såle og skifer fra byggeår med to vegger på boligens sørside. Stående kledning, vinduer med fast karm og takpanner av stål på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

Setningsskade mellom støpt såle og grunnmuren til boligen.

Tilstandsrapport



Setningsskade inn mot balkongdør mot sør.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong ut fra kjøkkendør med rekkverk i smijern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Det er registrert at rekkverket på trappen er deformert og bøyd ut av sin opprinnelige stilling. Rekkverket fremstår som mekanisk stabilt og er ikke løst i innfestingene på besiktigelsestidspunktet. Det anbefales å rette opp eller skifte ut de bøyde delene for å gjenopprette forskriftsmessig utforming og fullverdig sikkerhet.



Rekkverk på trapp ved kjøkkeninngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje: Gang, hall og peisestue har parkett. Liten gang har løst teppe på malt betong. Toalett har fliser og vaskerom har belegg. Boder og teknisk rom/fyrrom har betongunderlag.

1. etasje: Kjøkkengang har vegg-til-vegg teppe, kjøkken har kork/vinylfliser, stue og trapperom har parkett.

2. etasje. Gang har parkett. Bad 1 har belegg. Toalett og bad 2 har fliser. Soverom 1 har furugulv. Arbeidsrom 1 har laminat, arbeidsrom 2 har belegg. Soverom 2 har vegg-til-vegg teppe.

Garasje: Støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er oppdaget bom i gulvfliser på toalettrommene. Det fremgår ikke opplysninger om når de forskjellige underlaget er fra (bortsett fra fliser på bad 2 som er fra 1999). Gitt slitasjegraden, foruten flisene Novalin tapet (bortsett fra lite område på bad 1), har overflater generelt en slitasjegrad utover det en kan forvente.



Toalettrom i 2. etasje.



Toalettrom underetasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Underetasje, vegger: Gang og hall har malt tapet/strie. Vaskerom, liten gang, boder og teknisk rom/fyrrom har malt betong. Lettvegg i tre og trepanel mellom bod og peisestue. Peisestue har Møllerstuepanel som er lysbeiset. Plassbygde malte skap i trevirke i gang.

Underetasje, himling: Alle rom har malt betong.

1. etasje, vegger: Gang har strie. Kjøkken har malt strietapet. Stue har Novalin tapet, spisestue har malt strie. Plassbygde malte skap i tre i gang til utgangsdør ved kjøkken.

1. etasje, himling: Trappegang, gang og stue har malt slett flate, kjøkken har malt strie.

2. etasje, vegger: Bad 1 og soverommene har Novalin tapet. Toalettrom og bad 2 har fliser. Arbeidsrommene har malt strietapet. Gang har malt strie. Plassbygde malte skap i trevirke bad 1, soverom 1 og 2, samt arbeidsrom 1 og 2.

2. etasje, himling: Bad, toalettrom, soverom 1 har malt strie. Gang, arbeidsrom og soverom 2 har malte slette flater.

Garasje, vegger: Malt betong.

Garasje, himling: Malt betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

I taket i arbeidsrom 2 er det synlige fuktskader etter lekkasje i 2016. Gitt slitasjegraden har overflater generelt en slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det anbefales ytterligere kontroll av tidligere lekkasje i himlingen i arbeidsrom 2.



Tak på arbeidsrom 2

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er i betong. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er trebjelkelag.

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

Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt lokale nivåforskjeller på flere gulv i 2. etasje som ligger i grenseland for det lokale avvikskravet på 15 mm.

Det anbefales ytterligere kontrollmåling av etasjeskillere.



Fra gang mot bad i 2. etasje.



Fra gang mot bad i 2. etasje.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger for boligen.

Det vises ellers til NGU og deres over radon aktsomhetsområde.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Åpne peiser og pipe i teglstein i underetasje og 1. etasje uten innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, utettheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre fundamenteringen for å sikre stabil og trygg konstruksjon.

• Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson. Fundamenteringen må utbedres og stabiliseres, og eventuelle skader på pipe eller ildsted må repareres før videre bruk.

Pipeløp i 2. etasje er bekledd med strie. Påvist sprekk i pipeløp i peis i underetasjen. Feieluke er i bod ved siden peisestue. Det anbefales å fjerne trehyllen i bod i tilstøtende rom for tilkomst, samt fjerning av strie på pipeløp i 2. etasje.

I tillegg anbefales at fagperson foretar ytterligere kontroll av pipe og pipeløp. Pipens funksjon er ikke kontrollert av takstmann på befaringstidspunktet.



Sprekk i pipeløp i peis i underetasjen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i betong. I peisestuen er det foret ut med panel på veggene, i trapperepos er det foret ut med glatte malte flater. Undergulv er støpt betongsåle med fliser på toalettrom, parkett i peisestue, gang og inngangsparti, vegg-til-vegg teppe i gang mot garasje, løse beleggfliser i vaskerom. Ellers støpt og malt betong.

Det utført hulltaking i peisestuens sørøstre vegghjørne uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare omfang og årsak. Tiltak som forbedret drenering, reduksjon av jordtrykk eller konstruktive utbedringer bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

Det er registrert vertikale sprekker i grunnmuren mot sør inne i boden, samt i skilleveggen mellom peisestuen og boden. Sprekkdannelsene kan indikere setninger eller spenninger i bygningsstrukturen. Det anbefales ytterligere kontroll og overvåking under ulike årstider for å fastslå om sprekkene skyldes historiske eller pågående bevegelser i fundamentet.

Noe saltutslag i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Teknisk rom/fyrrom mot sør.



Hulltaking i peisestue mot sør.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med eiketrinn. Rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Normal slitasjegrad av trapp. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkhøyde eller åpninger i rekkverket.



Trapp fra underetasje opp til 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Underetasje: Malte glatte dører, metalldør inn til garasje og teknisk rom. Dør med glassfelt i inngangsparti.
1. etasje: Malte glatte dører og dør med blyglassvindu.
2. etasje: Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Underetasje
Alle dører kan åpnes og lukkes normalt, bortsett fra dør til garasjen som er vanskelig å åpne/lukke.

1. etasje
Alle dører kan åpnes og lukkes normalt

2. etasje
Dør til toalett, arbeidsrommene, soverom 1 går noe tregt, ellers kan dører åpne og lukkes normalt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er under befaringen ikke observert synlige tegn til fuktkrevende insekter, treødeleggende insekter eller andre skadedyr i boligen. Det er heller ikke registrert indikasjoner på pågående aktivitet eller historiske skader forårsaket av skadedyr.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Koffertrom under trapp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Soverom som er tatt i bruk som bad med dusjkabinett og servant. Vinyl på gulv, strietapet på vegg. Plassbygde malte skap i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

I følge eiers kone var det etablert dusjkabinett og servant når de kjøpte boligen. Det finnes ikke sluk på rommet. Rørgjennomføringer gjennom vegg til tilstøtende rom hvor det er bad.

Tegninger innhentet fra Bærum kommune, viser at dette rommet opprinnelig var et soverom. Det er ikke søkt om å bygge nytt bad og heller ikke godkjent som våtrom som det står i dag.

Modernisering av badet og godkjenning til bruk som bad er vurdert til mellom 400.000,- - 600.000,- avhengig av omfanget man ser ved riving.

Det anbefales ytterligere kontroll av gulv, vegger og konstruksjon for å avdekke eventuelle fuktskader som har oppstått pga. bruken som bad pga. manglende vanntett sjikt.

Rommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

I følge eiers kone var det etablert dusjkabinett og servant når de kjøpte boligen. Det finnes ikke sluk på rommet. Rørgjennomføringer gjennom vegg til tilstøtende rom hvor det er bad.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Strie på veggene og malt strie i tak og plassbygde malte skap i trevirke.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Strie bærer preg av stor slitasje på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

Overflater av strie og lister bærer preg av slitasje over normal slitasjegrad enkelte steder.



Strie ved dusjkabinett

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg 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

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Det anbefales ytterligere kontroll av gulv, vegger og konstruksjon for å avdekke eventuelle fuktskader som har oppstått pga. bruken som bad pga. manglende vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det finnes ikke vanntett sjikt, membran og sluk i rommet. Avsløpsrør fra servant og dusjkabinett er ført igjennom vegg til tilstøtende rom som er bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Det finnes ikke sluk på rommet, membran eller vanntett sjikt på rommet.

Rørgjennomføringer gjennom vegg til tilstøtende rom hvor det er bad.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, dusjkabinett og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Løst panel på dusjkabinettes underkant.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsluke på østveggen. Ingen tilluft fra tilstøtende rom.

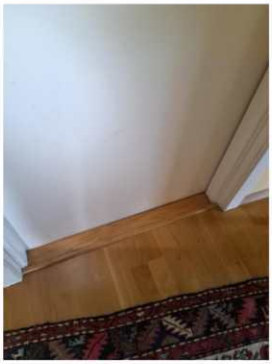
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Manglende tilluft fra tilstøtende rom.



Manglende tilluft

2. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking pga. fliser i tilstøtende rom, samt våtsone i bad 1.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er ikke utført hulltaking i veggen mot det tilstøtende rommet, da dette er kledd med fliser eller rundt våtsone i bad 1. Hulltaking i flislagte vegger på tilstøtende bad eller tilstøtende soner unngås for å forhindre unødvendig skade på vanntett sjikt, da en slik inngripen i seg selv kan utløse lekkasjeproblematikk i en ellers intakt membran.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Renovert bad fra 1999. Fliser på vegger og gulv, malt strie i tak. Dobbelt servant med skap og speil. Innmurt badekar med vegghengt dusj.

Årstall: 1999 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

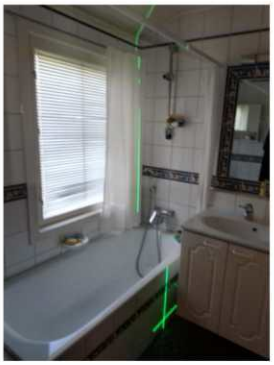
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Eldre sluk uten synlig klemring og membran og badet nærmer seg forventet levetid.

Eiers kone har dokumentasjon fra utførende selskap.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu i dusjsone.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eiers kone har fremlagt kvittering for utført arbeid på badet, men det finnes ikke FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt strie i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu i våtsone.



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Sluk er plassert i front av servantskap.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Enkelte fliser har bom. Pga. innmurt badekar, kan ikke fall kontrolleres.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eiers kone har fremlagt kvittering for utført arbeid på badet, men det finnes ikke FDV-dokumentasjon. Ingen synlig klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

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

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Badet er renovert i 1999 og passert forventet levetid. Det er ingen synlig membran i sluk og ikke mot terskler og vanntett sjikt kan derfor ikke dokumenteres.

Det må forventes renovering av badet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig membran.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, dobbelt servant med skap og speil. Innmurt badekar med vegghengt dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Tydelige riss i begge servanter.



Tydelige riss i servant.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteluke som er montert på vegg mot toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Lufteluke er montert på vegg mot toalett rom. Trolig går denne videre i luftkanal, men det kan ikke stadfestes pga. manglende innsyn. Manglende tilluft.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra soverom 1 inn mot bad. Pga. våtsone i bad 1, ble ikke hulltaking foretatt fra dette rommet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

Pga. våtsone i bad 1 og fliser på vegg på toalettrom, ble ikke hulltaking foretatt fra disse rommene basert på faglig vurdering.



Måling med Protimeter.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Etablert vaskerom med utslagsvask, blandebatteri og vegghengt dusj. Sluk. Liten varmeovn bak dør.

Rommet defineres ikke som "Våtrom" i denne rapporten.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt betong på vegger og tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv med to lag vinylbelegg. Det har ikke vært tilkomst til betong utover løst vinylbelegg. Det er sluk i gulvet.

Betonggulv er ikke kontrollert pga. to lag belegg som ligger oppå støpen.

Det anbefales ytterligere kontroll av betonggulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ingen synlig membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det mangler membran/tettesjikt selv om dette rommet ikke er definert som "Våtrom" i denne rapporten. Slukrist er rusten og det anbefales ytterligere undersøkelser av sluk og vannledninger av fagpersoner.



Ingen synlig membran eller tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stor, støpt vaskekum og dusj på veggen. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Støp vaskekum fra byggår, ukjent årgang på vegghengt dusj. Dusjen skal ikke være i bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er utlufting via ventil. Det er i tilegg lite vindu som ikke kunne åpnes/lukkes på besiktigelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Ingen ventilasjon eller tilluft i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken fra 1981. Profilerte flater. Laminat benkeplate. Oppvaskum av stål. Stekeovn fra Baumatic, ventilator fra Asko, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøl/fryseskap fra Electrolux.

Årstall: 1981 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

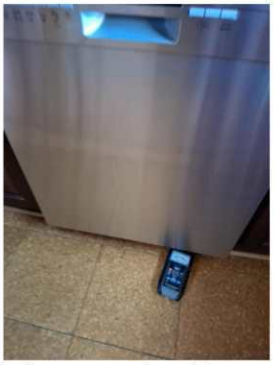
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Ingen indikasjon på fukt foran oppvaskmaskin

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utblåsning via mekanisk avtrekk.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malt strie i taket. Elektriske varmekabler.

Frittstående toalett fra Porsgrund.

Vurdering av avvik:

• Påvist bom på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist enkelte bom på gulvfliser.

Tilstandsrapport



Toalettrom 2. etasje.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porsgrund toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte montert på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malt strie i taket. Elektriske varmekabler.

Frittstående toalett fra Gustavsberg. Servant og vegghengt skap.

Vurdering av avvik:

• Påvist bom på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist enkelte bom på gulvfliser.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Frittstående toalett fra Gustavsberg, servant, vegghengt skap og speil med overlys.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte montert på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er en kombinasjon av kobberrør og galvaniserte rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Ingen synlige funksjonsfeil, men pga. alder kan det forventes utbedring av vannrør på kort varsel.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Trolig støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen synlige funksjonsfeil, men pga. alder kan det forventes utbedring av vannrør på kort varsel.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på toalettene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmvannstank fra 1995. Sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Korrosjon på koblinger på varmtvannsbereder. I følge eiers kone er det utført reparasjon på boblinger og trykkkjele i 2025.

Pga. varmvannstankens alder har den en usikker fremtidig funksjon må utbedring forventes på kort varsel.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiatorvarme fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventil på arbeidsrom 1 er defekt, en kran mangler på soverom 1 og flere ovner har ikke vært brukt på mange år. Kan lekke litt ved oppstart om høsten. Det er manuell regulering.

Anlegget er ikke funksjonstestet da det krever egen autorisasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedstoppekran på vaskerom i underetasje.

Eiers kone opplyser om at vannkran i teknisk rom og i garasje ikke er testet. Disse er ikke funksjontestet.

Trykkkjele som er koblet til varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Pga. alder må det forventes utbedring på kort varsel.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

El-tilsynet hadde befaring desember 2025. En kommentar etter befaring som ble utbedret januar 2026.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Innbrudd- og brannvarslinganlegg fra Sector som går til døgnbemmannet sentral.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at autorisert fagperson utfører en kontroll på eventuelle mangler av branntekniske forhold.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiers kone har på dokumentasjon av installasjon av elementkjele (1981).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig grunnmursplast på grunnmur utvendig.

Vurdering av avvik:

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

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

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

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur og det anbefales ytterligere kontroll og utbedring av dette. Avflassing på vegg (sørside) på teknisk rom.



Grunnmur mot øst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur på støpt såle.

Yttervegger i betong. I peisestuen er det foret ut med panel på veggene, i trapperepos er det foret ut med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• 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.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av vertikale sprekker i grunnmur som er funnet i bod i underetasjen.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser i betong i bod mot øst.



Sprekkdannelser i betong i bod mot sør.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved inngangsdør i naturmurstein.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen geologiske grunner til at boligen ligger utsatt til i forhold til flom. Det vises ellers til NVE Faresone-kart.

Det er lite eller ingen fall ut fra grunnmur, samt at nedløp som er ført ned i drensrør ikke er ledet godt nok ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stedvis fall fra terreng inn mot grunnmur. Det anbefales å etablere fall ut fra grunnmur for å forhindre eventuelle vann/fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng mot øst.



Terreng mot øst



Terreng mot sør

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør av ukjent type, offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har asfaltert gårdsplass med parkering for flere biler.

Det er ellers etablert platting med utehage på sørsiden samt opparbeidet plen og beplantning.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, utettheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre fundamenteringen for å sikre stabil og trygg konstruksjon.

• Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson. Fundamenteringen må utbedres og stabiliseres, og eventuelle skader på pipe eller ildsted må repareres før videre bruk.

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

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

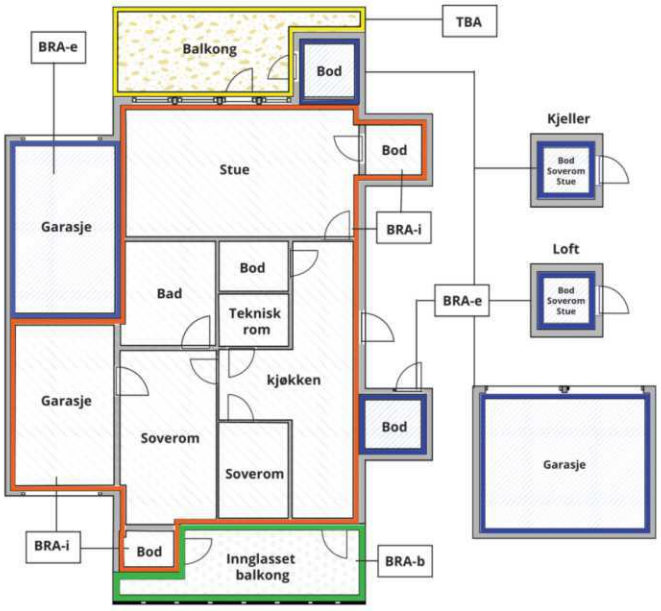
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	85			85	12
1. etasje	86			86	
Underetasje	82			82	
SUM	**253**				**12**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, bad 1, toalettrom, bad 2, soverom 1, arbeidsrom 1, arbeidsrom 2, soverom 2		
1. etasje	Køkkeninngang, kjøkken, stue, trapperom		
Underetasje	Inngangsparti, hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, liten gang, peisstue, bod 1, bod 2, teknisk rom/fyrrom		

Kommentar

BRA-i er med integrert garasje i underetasje.

Målt med avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger innhentet fra Bærum kommune samsvarer ikke med dagens bruk. Avvikene er beskrevet lenger ned i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad er etablert i 2. etasje hvor det på tegninger er beskrevet som soverom. Det foreligger ikke søknad/godkjenning av dette i Bærum kommune sine arkiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Anders Sten Nessem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	73		0	885.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konvallveien 32 A

Hjemmelshaver
Gjesdahl Christen Stillesen Mellbye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med fin utsikt mot sør og øst. Opparbeidet uteområde med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrikt tomt med fin utsikt. Fint opparbeidet tomt med plen, trapp til hage, beplantning, asfalt på gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Rettighetshavere til eiendomsrett:
1981/7366-1/100 Hjemel til eiendomsrett
09.04.1981 Gjesdahl Ghristen S M / f.nr. 180744

Servitutter:
1959/3542-1/100 - 10.10.1959
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelser om vel
Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
800 000	1981	Kjøpesum iflg. kone til eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers kone		Egenerklæringskjema. Ikke utfylt på befaringstidspunktet.	Finnes ikke		Ja
Eiers kone	11.08.2026	Komplementerte med opplysninger.	Gjennomgått		Ja
Eiers kone		Samsvarserklæring EL.	Finnes ikke		Ja
Eiendomsverdi	07.08.2026	Sett igjennom eventuelle spesielle forhold	Gjennomgått		Ja
Bærum kommune/Eiendomsverdi		Brukstillat./ferdigatt er ikke å finne i kommunens arkiver. Tatt i bruk 15.01.1960.	Finnes ikke		Ja
Bærum kommune/kone til eier	07.08.2026	Tegninger fasader og planer/snitt.	Gjennomgått		Ja
Statens kartverk/Kartverket	07.08.2026	Grunnboksinformasjon.	Gjennomgått		Ja
Eiers kone	11.08.2026	FDV-dokumentasjon.	Finnes ikke		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

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.

orskriften 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.

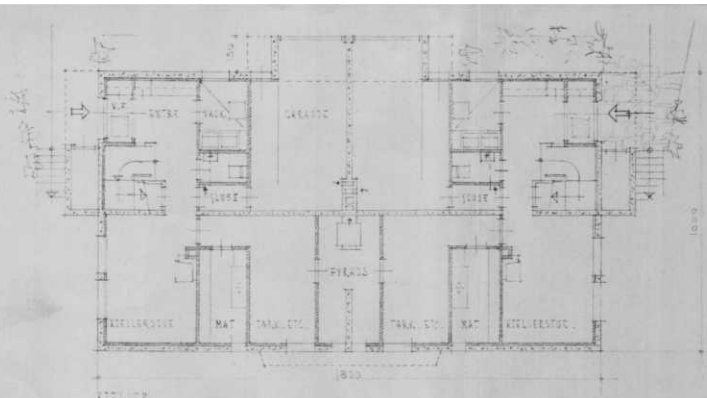
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.»*

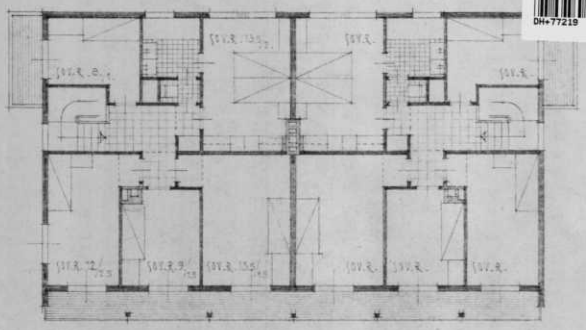
Referansenivået er byggeforskrift fra 1949, bortsett fra bad 2 hvor

Forutsetninger

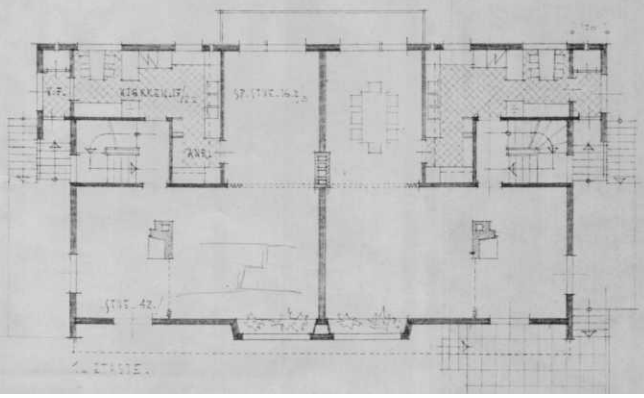
referansenivå er TEK97.



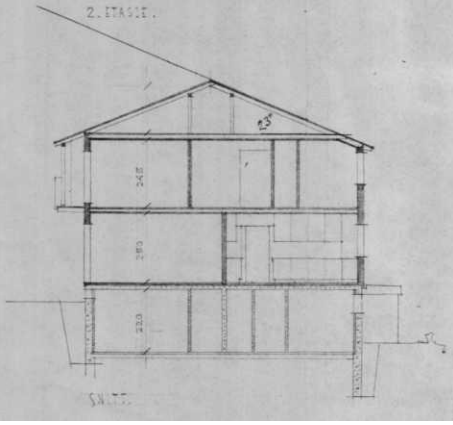
KJELLER.



2. ETASJE.



1. ETASJE.



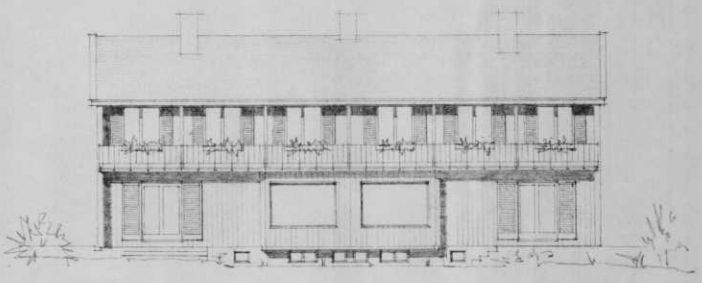
SNITT.

DH-77219

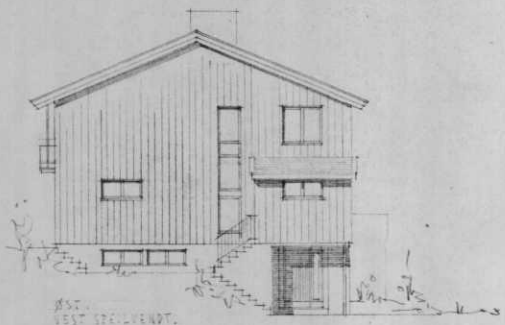
Brannv.-rap.
XE-721-9
10 60/2

GNR./BR.NR./S. FELLES-EN.
BARNEH.
PLANER – SNITT, M. 1:50
EIERE: BYGGER N. HAU, KAARE GRØTTA.
SEPT. 59.
TEGNEPROMYR. BRET.
BYGGE-ANSVAR: T. [illegible]

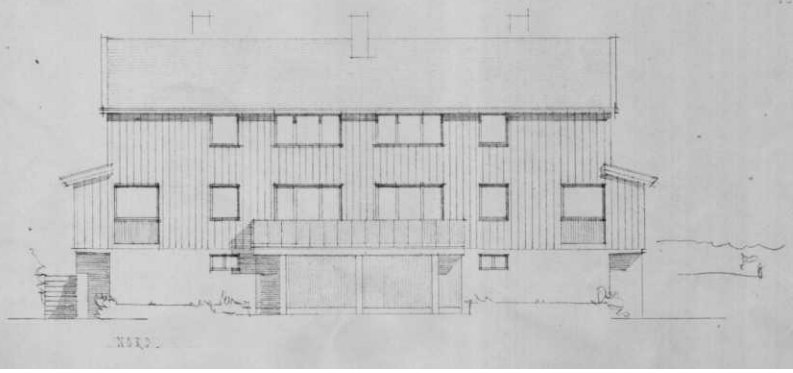
58-57
3



SYD.



ØST.
VEST SPEILVENDT.



NORD.

GNR. 49 BNR. 5 PARS. 20.
BÆRUM TOMTEUNDERLAG.

FASADER. M. 1:100

EIERE: BIRGER N. HAUG.
KAARE GRØSDAL.

NOV. 57.

T. H. SUPHAMMER. ARKT.
WERGELANDSVEIEN 7 - OSLO.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 158-57
Tolig nr. 7 in duplo
Mottatt 10 JAN 1958

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/7366-1/100	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.04.1981	VEDERLAG: NOK 0
	GJESDAHL CHRISTEN S M
	F.NR: 180744

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1959/3542-1/100	**BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
10.10.1959	Bestemmelse om benyttelse
	Bestemmelse om bebyggelse
	Bestemmelse om vann/kloakkledning
	Bestemmelse om veg
	Bestemmelser om Vel
	Med flere bestemmelser.

GRUNNDATA

1959/1079-1/100	**REGISTRERING AV GRUNN**
14.04.1959	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:49 BNR:3
1960/2028-1/100	**REGISTRERING AV GRUNN**
02.06.1960	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:49 BNR:125
2020/646201-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:49 BNR:73
2024/62983-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:49 BNR:73

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260192
Addresse	Konvallveien 32 A		
Postnr.	1338	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Christen S M Gjesdahl		
Selgers navn	Drude Sophie Blichfeldt Gjesdahl		

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

Navn på fullmektig:

Drude S B Gjesdahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1981

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

45 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7563984

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av bad & toalett i 3.etage i 1999.Dusjrom i 3.etg var godkjent våttrom i 1981 og eneste arbeid utført er skifte av dusj kabinett i 1999.Toalett 1.etg oppussing i 1995.I 2016 ble det skiftet varmekabler og lagt nye gulvfliser på bad i 3.etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Werner & WintherHar noen dokumenter

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad og toalett i 3.etg

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:

Varmekabler i gulv I og belysning. Nye varmekabler på bad i 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Werner og Winther formidlet elektriker i 1999Sterk elektro la nye kabler i 2016

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det drypper ett sted på terrassen ved kraftig regn. Taket der ble skiftet i 1996

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

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

Lagt nytt tak bestående av stålpanner i ca 1985.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke men nabo i tomannsboligen administrerte prosjektet og det ble ble gjort av et rapporteringspliktig foretakTaket over terrassen ble skiftet i 1996 av Hakon Wester. Har dokumenter fra 1996

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

Beskrivelse:

Det er to ildsteder, et i kjellerstue og en peis i 1. etg. Vi har ikke fått fyringsforbud av feier eller ved tilsyn. Men i ildstedet i kjellerstue det en liten sprekk helt øverst i peisen

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som takstmann er informert om så er det en ørliten lekkasje i taket over sittegruppe på terrassen. Blikkenslagere har vært og forsøkt å utbedre det. Taket er fra 1996.

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

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

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

Vegger, vinduer og tak på terrassen ble renovert i 1996.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hakon Wester

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forsterket anlegget i 1981 da Veslebror elementkjele ble installert i fyrrommetOrdinære kontroller fra Elvia.

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:

KLaus Lefdahl & coHar et maskinskrevet ark. Klarer ikke å ta bilde (80 år)

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

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet på vegne av Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Foran garasjen. Den ble fylt med sement i 1981 da vi sluttet å fyre med olje. Tillatelse fra kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet garasjeport ca 1995

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:

Leverandøren av elektrisk port monterte den. Naboen hadde kontakten med dem.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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 19.08.2026

Signert av *Drude Sophie Blichfeldt Gjesdahl*

Initialer selger:
D S

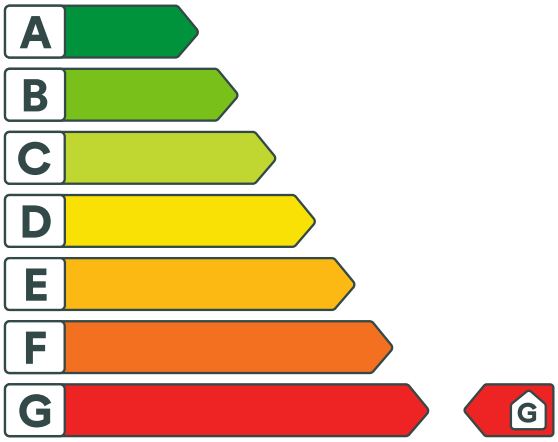
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336774**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16215422**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **396,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **392,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **87 609 kWh**

Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA

Detaljering

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

Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: 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 %.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 27: 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 28: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: 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 30: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 73	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Konvallveien 32 A, gatenr 1662 1338 Sandvika	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1505 12	Jong 05 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	885,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/49/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/49/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	16.05.2001	Berørt	3201/49/69	0,0
	Matrikkelført:	28.06.2023	Berørt	3201/49/70	0,0
			Berørt	3201/49/71	0,0
			Berørt	3201/49/72	0,0
			Berørt	3201/49/73	0,0
			Berørt	3201/49/74	0,0
			Berørt	3201/49/125	0,0
			Berørt	3201/49/126	0,0
			Berørt	3201/49/204	0,0
			Berørt	3201/49/322	0,0
			Berørt	3201/49/323	0,0
			Berørt	3201/49/344	0,0
			Berørt	3201/49/348	0,0
			Berørt	3201/50/88	0,0
			Berørt	3201/50/140	0,0
			Berørt	3201/50/141	0,0
			Berørt	3201/50/142	0,0
			Berørt	3201/50/330	0,0
			Berørt	3201/50/331	0,0
			Berørt	3201/50/341	0,0
			Berørt	3201/50/342	0,0
			Berørt	3201/50/370	0,0
			Berørt	3201/50/371	0,0
			Berørt	3201/50/372	0,0
			Berørt	3201/50/373	0,0
			Berørt	3201/50/378	0,0
			Berørt	3201/50/379	0,0
			Berørt	3201/50/380	0,0
			Berørt	3201/50/381	0,0
			Berørt	3201/50/382	0,0
			Berørt	3201/50/383	0,0
			Berørt	3201/50/384	0,0
			Berørt	3201/50/387	0,0
			Berørt	3201/50/388	0,0
			Berørt	3201/50/389	0,0
			Berørt	3201/53/146	0,0
			Berørt	3201/300/1662	0,0
Arealmåling	Forretning:	03.06.1960	Mottaker	3201/49/73	885,5
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	02.06.1960	Avgiver	3201/49/73	-885,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/49/125	885,5

Annen forretningstype	Forretning:	02.06.1960	Berørt	3201/49/69	0,0
	Matrikkelført:	27.06.2023	Berørt	3201/49/70	0,0
			Berørt	3201/49/71	0,0
			Berørt	3201/49/72	0,0
			Berørt	3201/49/73	0,0
			Berørt	3201/49/79	0,0
			Berørt	3201/49/84	0,0
			Berørt	3201/49/85	0,0
			Berørt	3201/49/86	0,0
			Berørt	3201/49/87	0,0
			Berørt	3201/49/88	0,0
			Berørt	3201/49/89	0,0
			Berørt	3201/49/90	0,0
			Berørt	3201/49/91	0,0
			Berørt	3201/49/92	0,0
			Berørt	3201/49/93	0,0
			Berørt	3201/49/117	0,0
			Berørt	3201/49/118	0,0
			Berørt	3201/49/126	0,0
			Berørt	3201/49/139	0,0
			Berørt	3201/49/140	0,0
			Berørt	3201/49/141	0,0
			Berørt	3201/49/142	0,0
			Berørt	3201/49/143	0,0
			Berørt	3201/49/144	0,0
			Berørt	3201/49/157	0,0
			Berørt	3201/49/189	0,0
			Berørt	3201/49/346	0,0
			Berørt	3201/49/348	0,0
			Berørt	3201/50/59	0,0
			Berørt	3201/50/65	0,0
			Berørt	3201/50/66	0,0
			Berørt	3201/50/67	0,0
			Berørt	3201/50/140	0,0
			Berørt	3201/50/155	0,0
			Berørt	3201/50/156	0,0
			Berørt	3201/50/157	0,0
			Berørt	3201/50/158	0,0
			Berørt	3201/50/159	0,0
			Berørt	3201/50/178	0,0
			Berørt	3201/50/180	0,0
			Berørt	3201/50/182	0,0
			Berørt	3201/50/184	0,0
			Berørt	3201/50/194	0,0
			Berørt	3201/50/235	0,0
			Berørt	3201/50/319	0,0
			Berørt	3201/50/365	0,0
			Berørt	3201/50/367	0,0
			Berørt	3201/50/368	0,0
			Berørt	3201/50/369	0,0
			Berørt	3201/50/373	0,0
			Berørt	3201/300/1661	0,0
			Berørt	3201/300/1662	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.04.1959	Avgiver	3201/49/3	-1 771,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/49/73	1 771,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 32 A	Bolig	228,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	253,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	253,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16215422			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		84,0		84,0			
H01	1	86,0		86,0			
H02		83,0		83,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

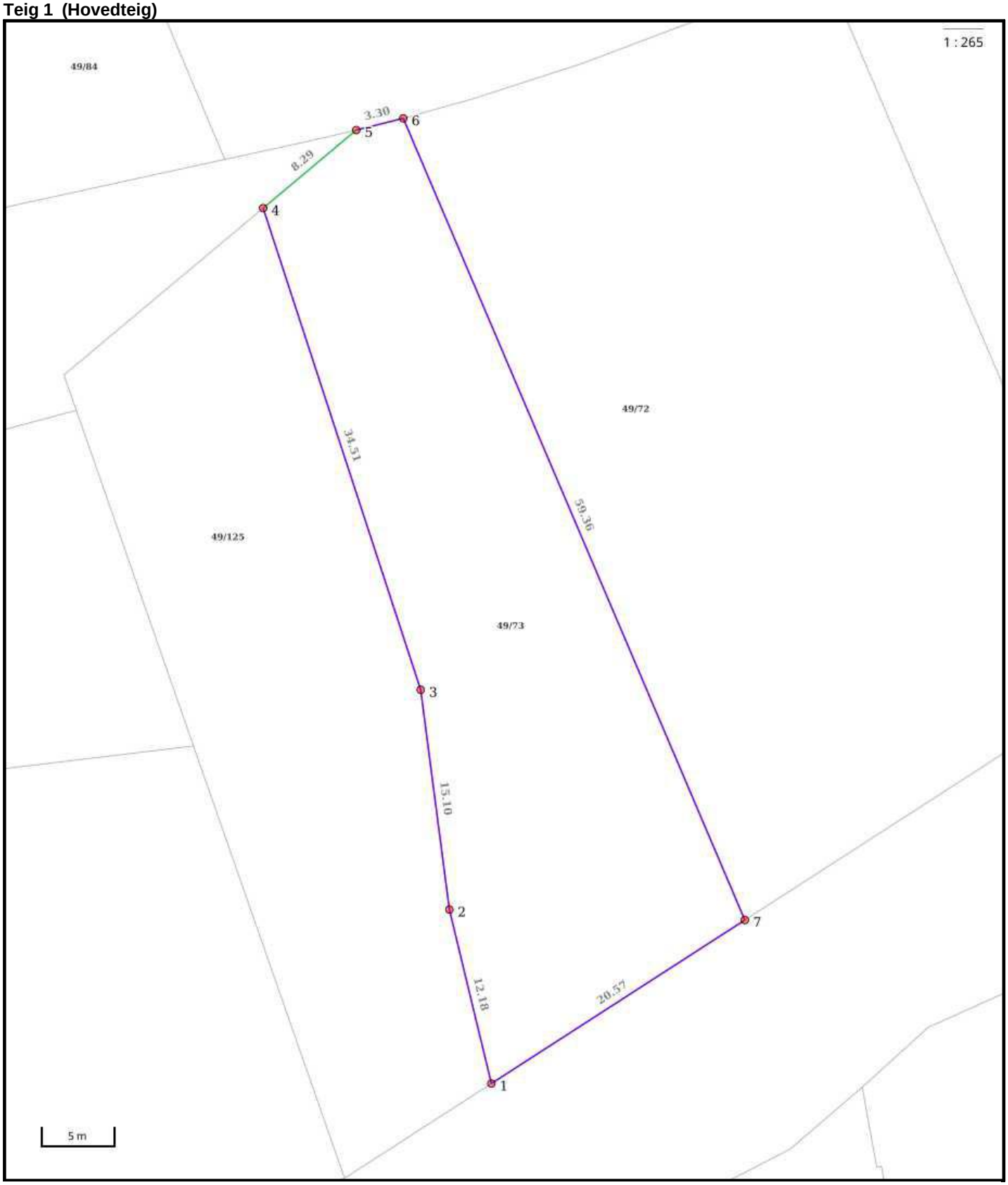
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 885,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 356,40	584 590,29	12,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 367,93	584 586,36	15,10m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 382,66	584 583,05	34,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 414,35	584 569,38	8,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 420,22	584 575,23	3,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 421,31	584 578,35	59,36m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 369,05	584 606,51	20,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	49	**Bnr**	73	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Konvallveien 32 A, 1338 SANDVIKA						

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					
1959/158	Tomannsbolig	☐	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.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA								

Avtale 90082206 (Avgiftsadresse: Konvallveien 32a)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	30.07.2019	27.04.2026	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	30.07.2019	27.04.2026	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	Hyller for nær sotluke	07.08.2019
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Skorstein kledd med strie i 2. etg	07.08.2019
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Åpent hull i murpeisi toppen i 1. etg.	07.08.2019
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Gått ut på dato	07.08.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
28000320	1968	23.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	113	23.10.2025
08546533	13	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	113	-

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.

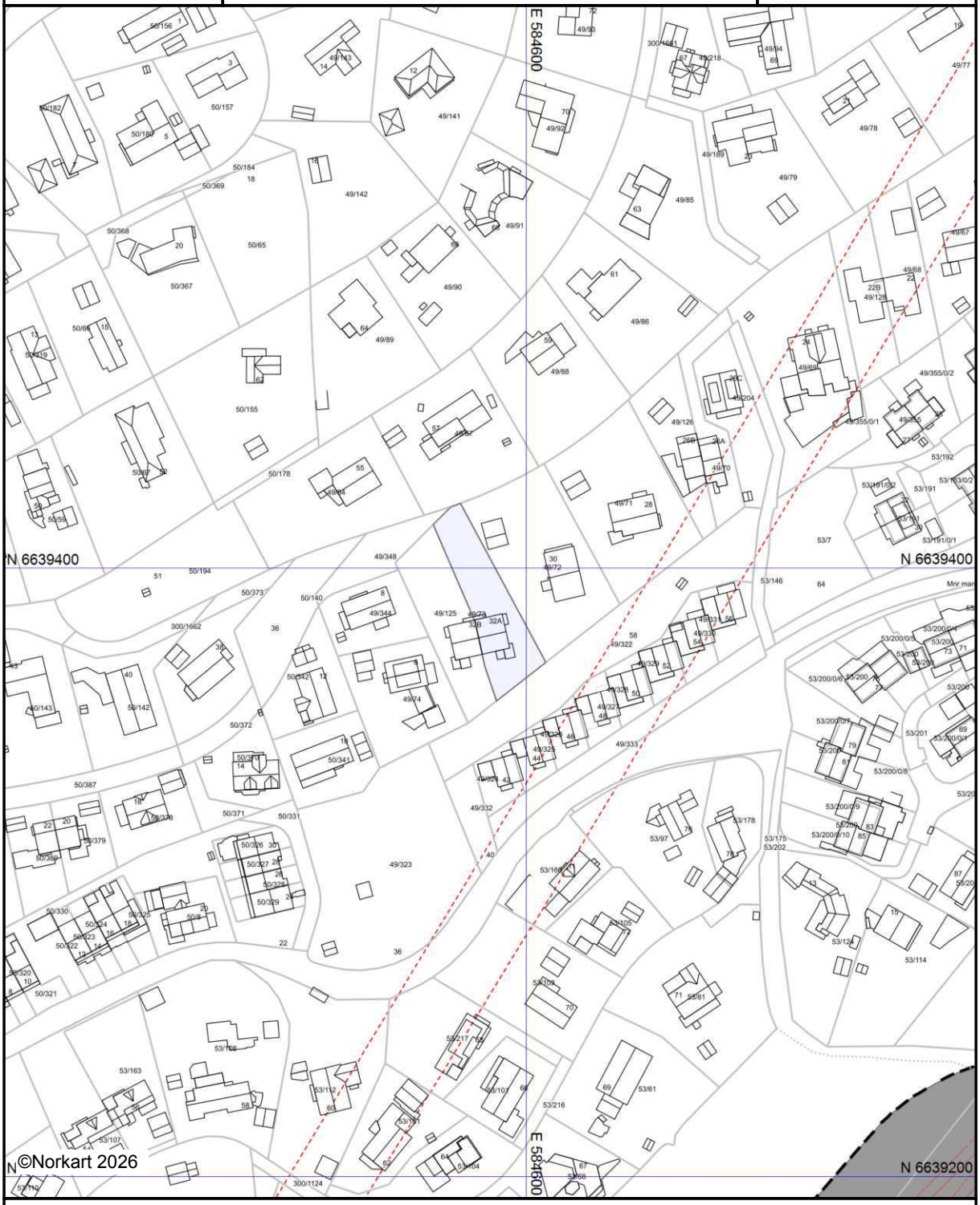
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 49/73
Adresse: Konvallveien 32A
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

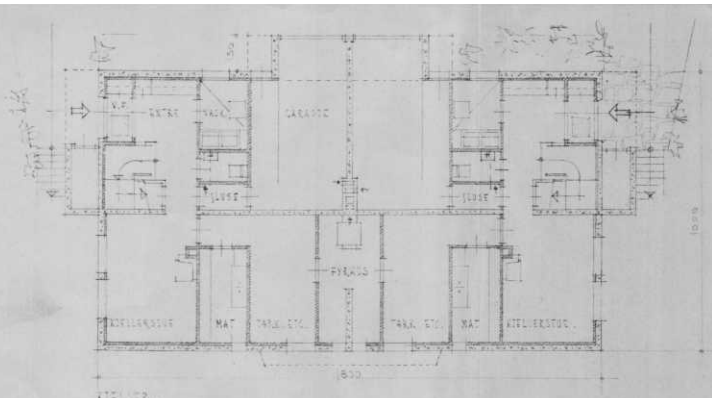
Planens begrensning

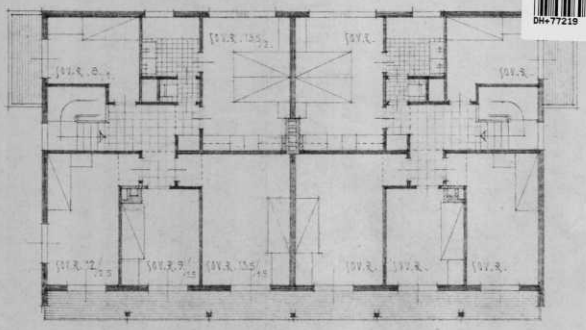
Grense for arealformål

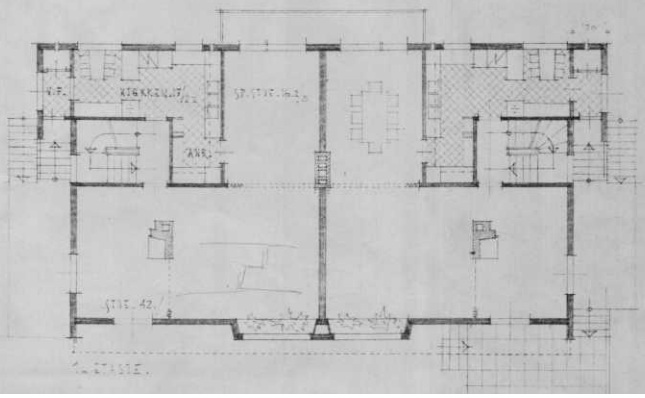
Fjernveg tunnel - nytt

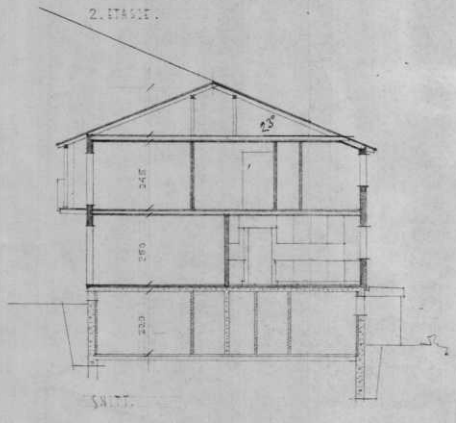
Samleveg - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -









DH-77219

Brannv.-rap.
XE-721-9
1960/2

GNR. OG BNR. I. PARS. OG
DREIM.
PLANER – SNITT M. M. OG
EIERE: DAHLER N. HAAV,
KAARE GRAFDA.
NVE SB.
TILSKUDSMIDLER, ARKT.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 102372533712062052 Forfall: 20.08.2026 Kr 1.149,16	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

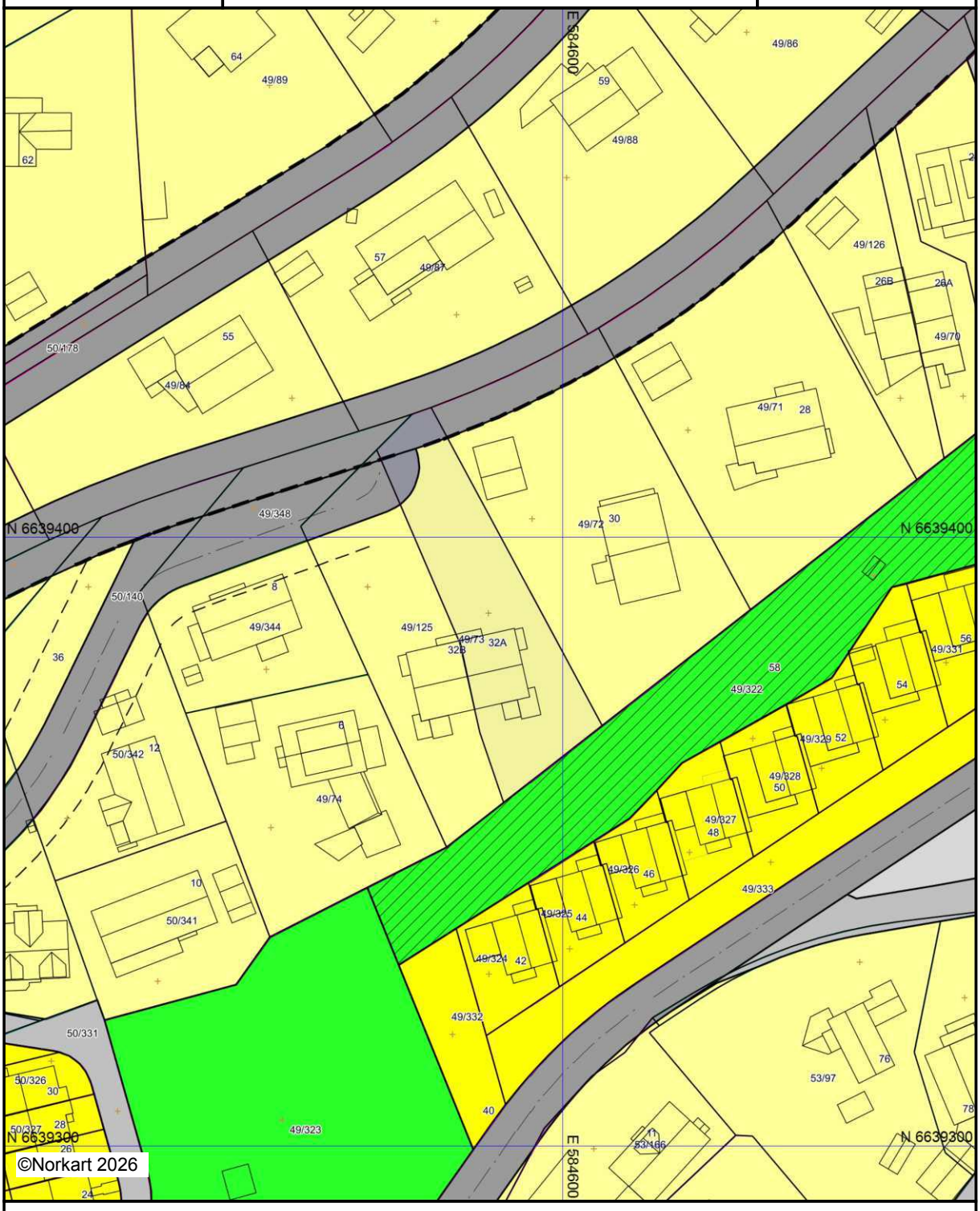
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/73
Adresse: Konvallveien 32A
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

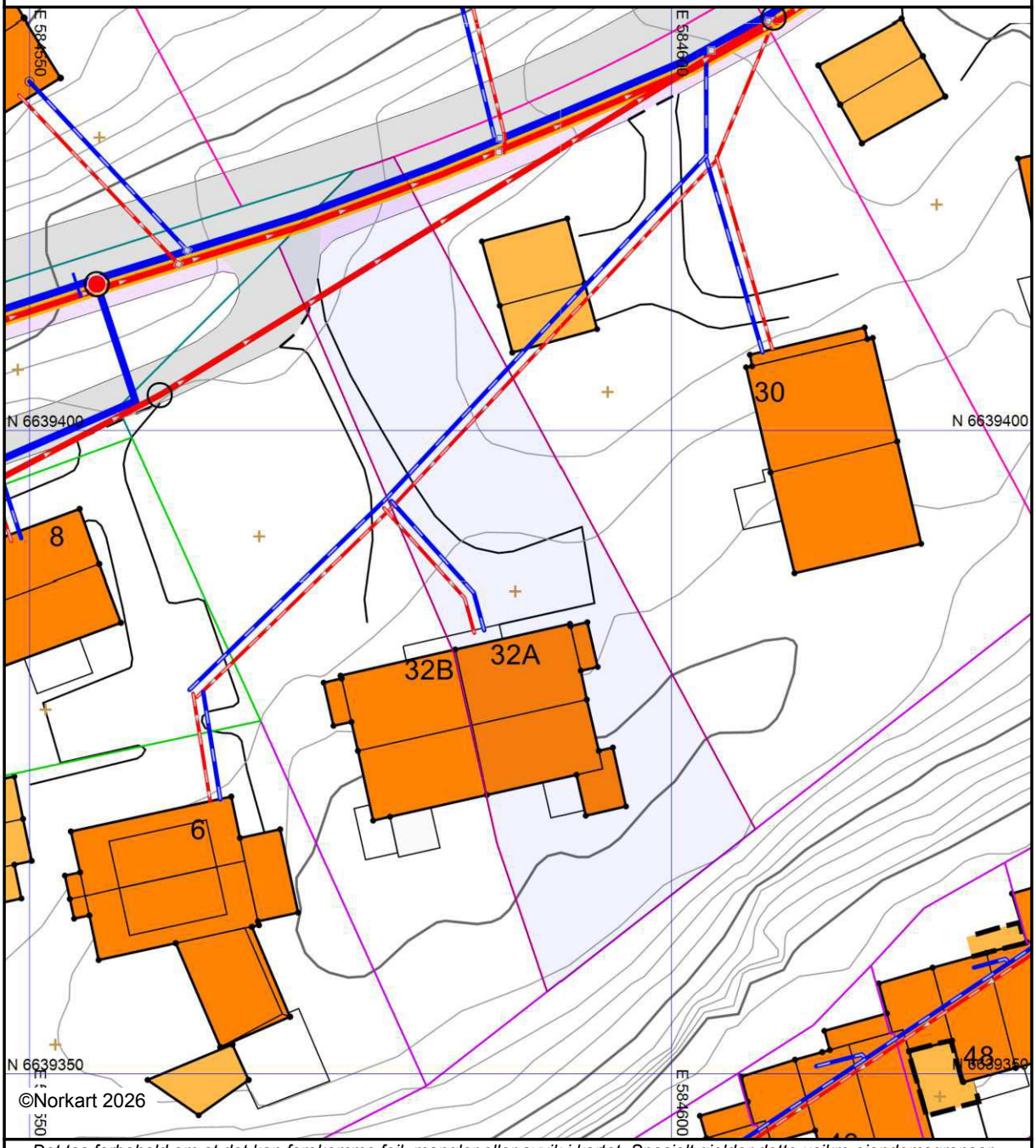
Eiendom: 49/73
Adresse: Konvallveien 32A
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

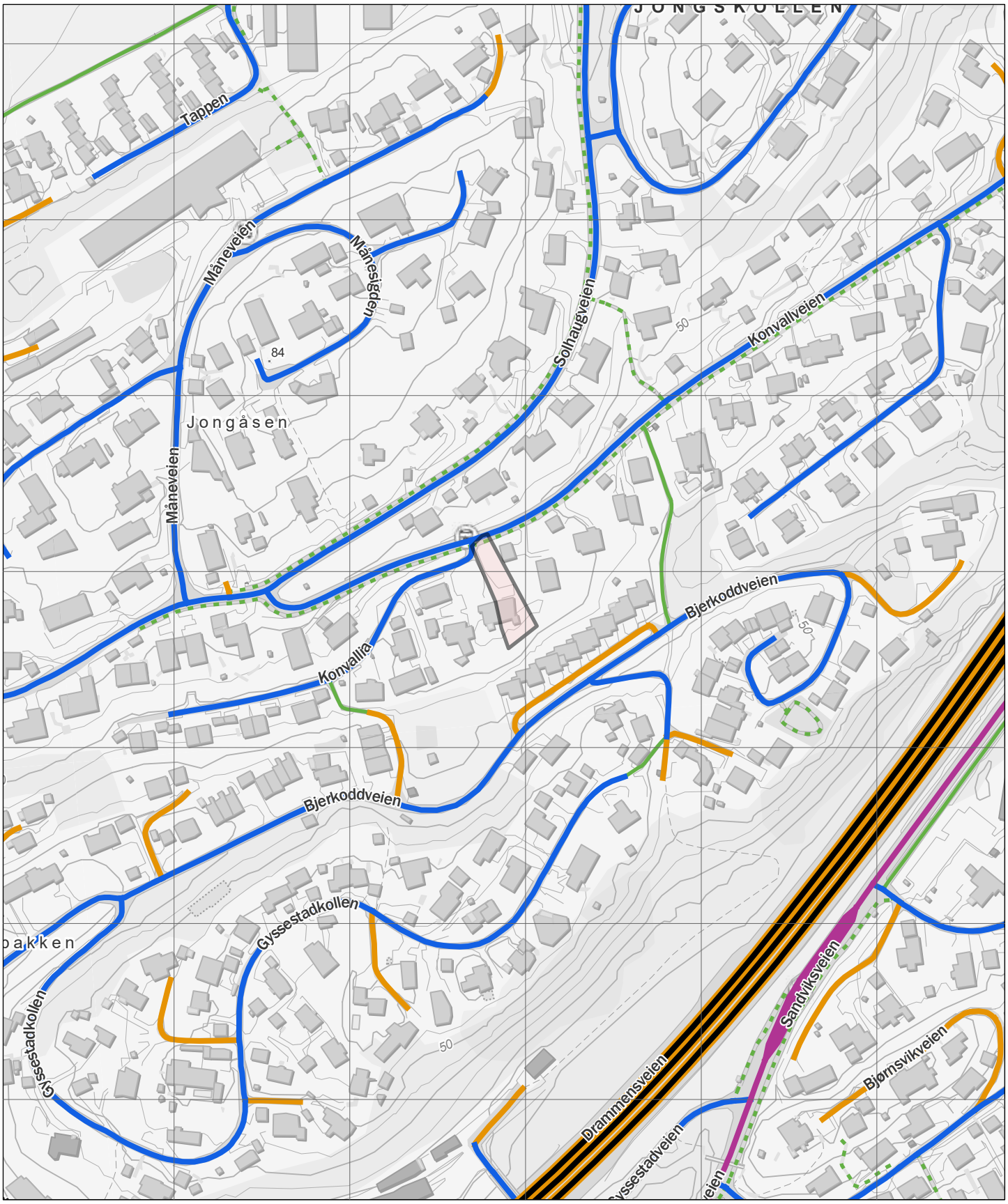
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/73/0/0
Adresse: Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/08/2026



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

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 886 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 886 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1954173 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954173)
Navn	JONGSMARKA I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.01.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8699/1954173.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1979009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979009)
Navn	GYSSESTADKOLLEN, Bjerkoddv/Solhaugv/Konvallv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8878/1979009.pdf
Delarealer	**Delareal** 804 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 34 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

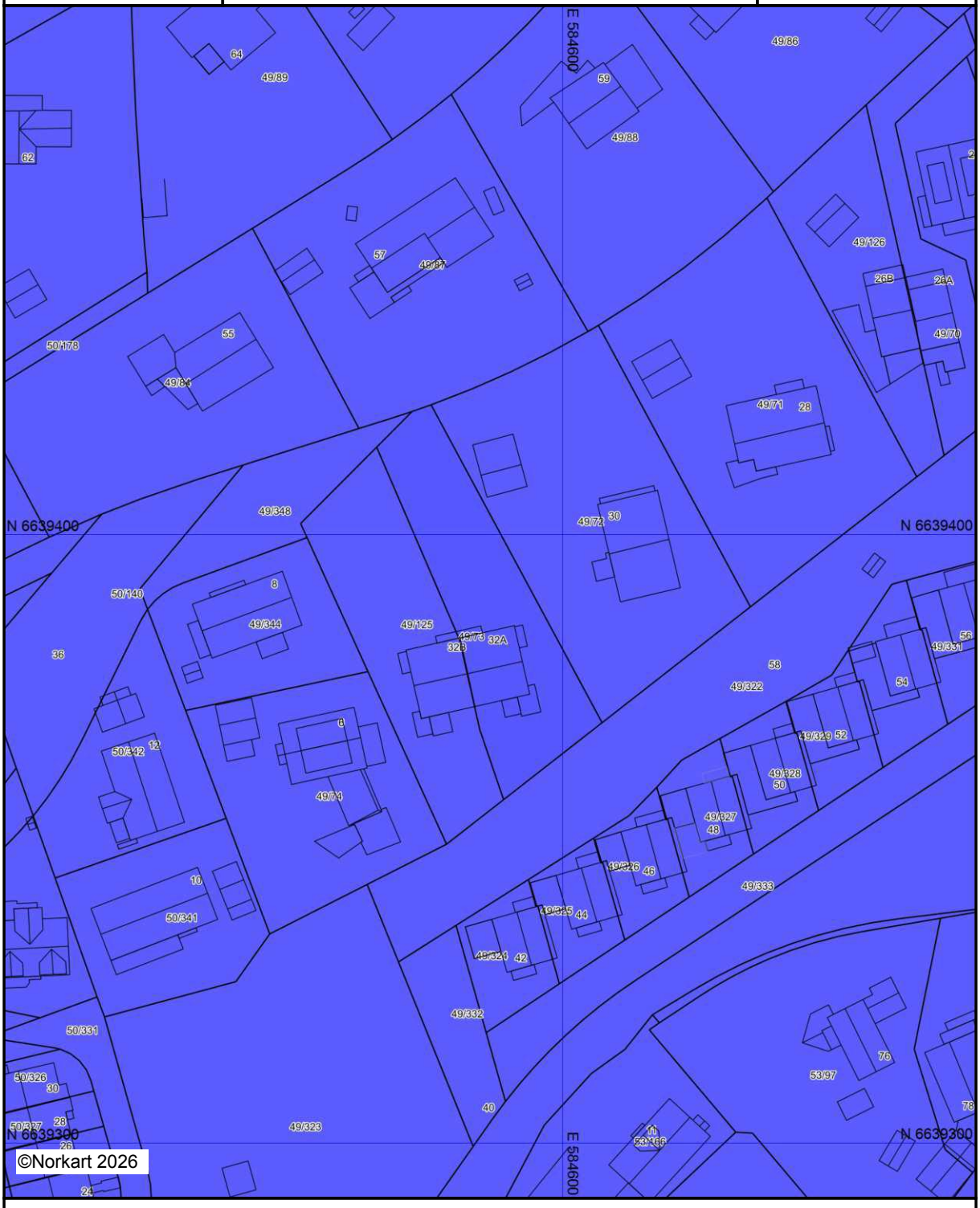
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/73
Adresse: Konvallveien 32A
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

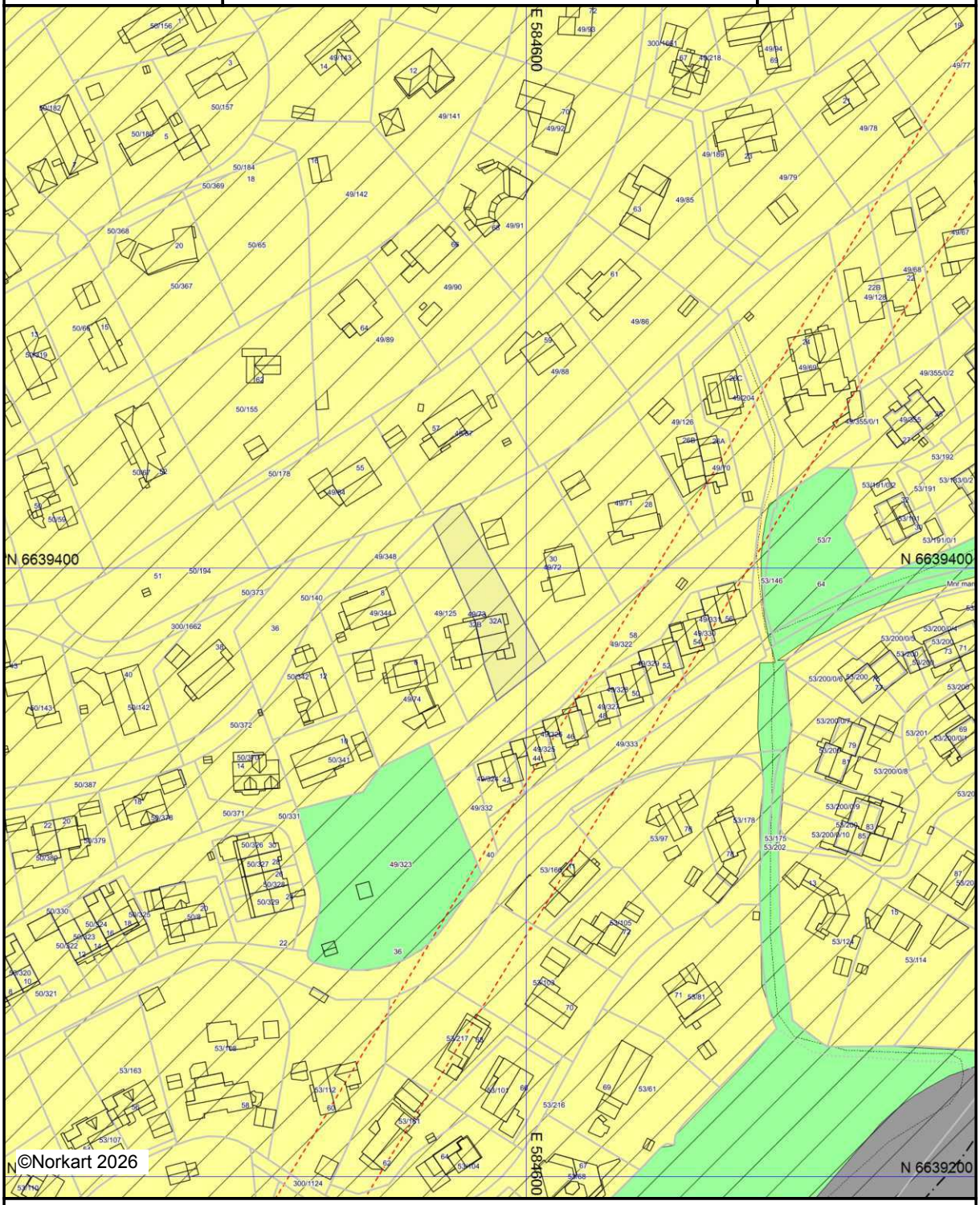
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/73
Adresse: Konvallveien 32A
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

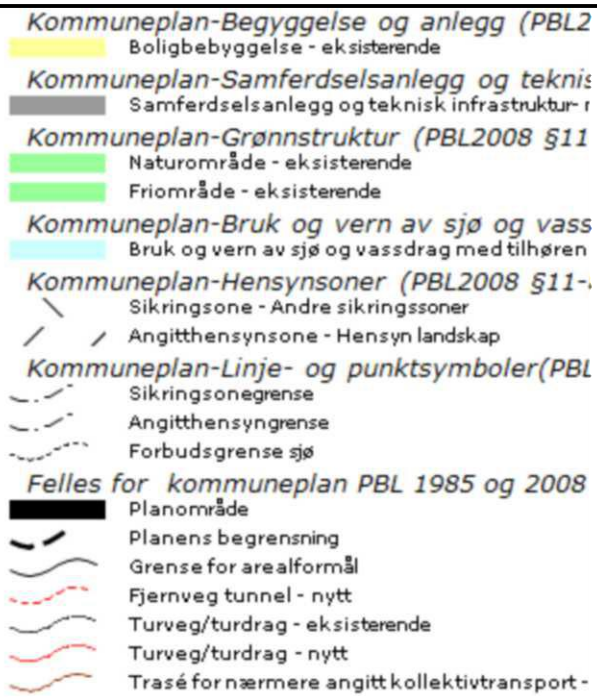
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 49/73		
Utskriftsdato	17.08.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA								

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	4 446,91 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	3 896,64 kr
Sum	**14 119,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-58 m3	27.84	1/1	0 %	-1 614,81 kr	-1 614,81 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-58 m3	32.44	1/1	0 %	-1 881,61 kr	-1 881,63 kr
Forbruk vann 2025	15%	56.5 m3	27.84	1/1	0 %	1 573,05 kr	1 573,04 kr
Forbruk avløp 2025	15%	56.5 m3	32.44	1/1	0 %	1 832,95 kr	1 832,94 kr
Forbruk vann 2025	25%	56.5 m3	30.26	1/1	0 %	1 709,84 kr	1 709,82 kr
Forbruk avløp 2025	25%	56.5 m3	35.26	1/1	0 %	1 992,34 kr	1 992,32 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-58 m3	30.26	1/1	0 %	-1 755,23 kr	-1 755,23 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-58 m3	35.26	1/1	0 %	-2 045,23 kr	-2 045,25 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	330,37 kr
Forskudd vann 2026	15%	113 m3	30.61	1/1	0 %	3 459,27 kr	2 017,89 kr
Forskudd avløp 2026	15%	113 m3	34.82	1/1	0 %	3 934,89 kr	2 295,38 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**13 601,00 kr**	**7 855,28 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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-49/73, Konvallveien 32A, 1338 SANDVIKA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

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

Ikke oppdaget på eiendommen

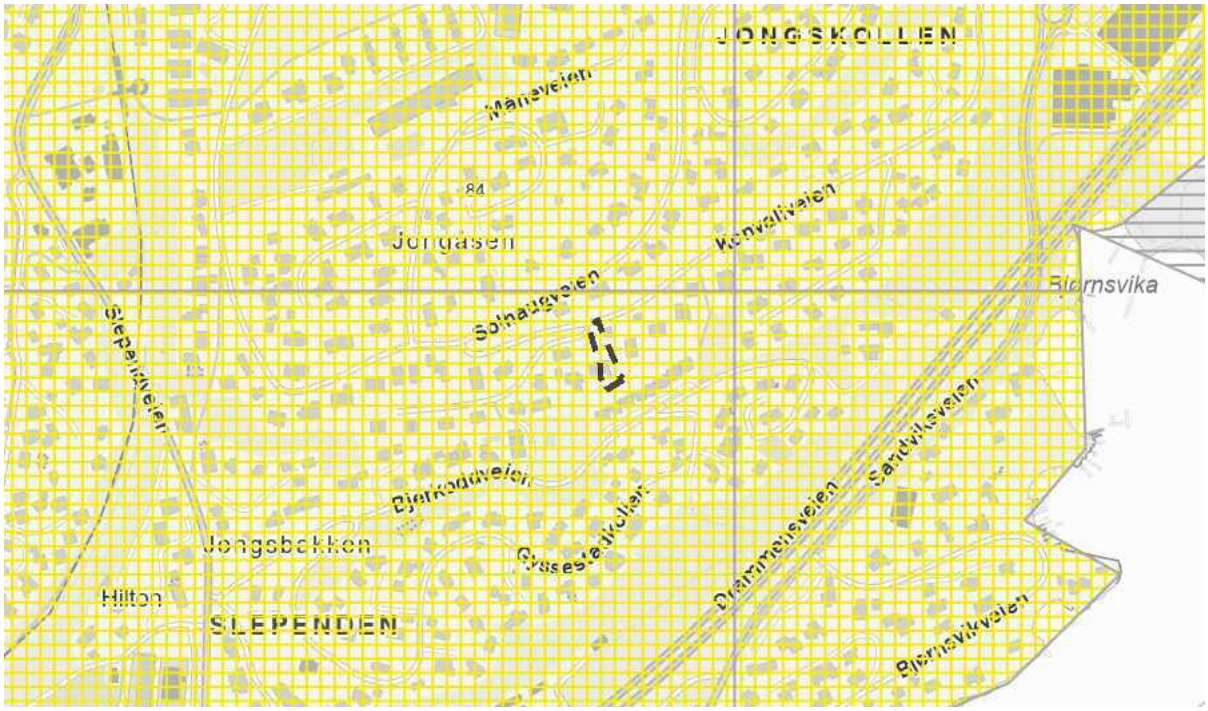
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	03.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	6.1 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.35 km

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

Radonutsatt område

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



Tegnforklaring

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

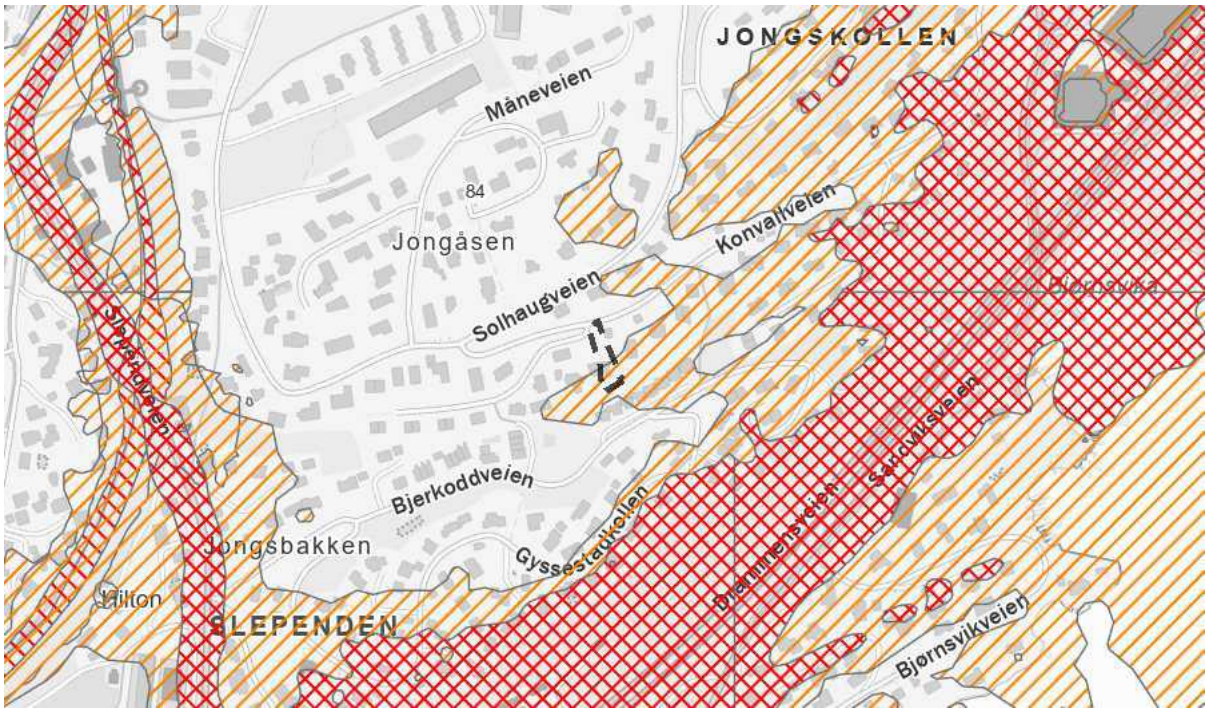
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1954173

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.01.1959 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA I

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innredes butikker o.l.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyden for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktige gesims-og mønehøyder samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes samtidig med byggemelding.

8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist på planen.

10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokkbebyggelse.

11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979009

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 28.07.1982 stadfestet disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 20.01.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser merket med * og i kursiv.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har fagleder regulering 26.06.2008, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers § 3 2.ledd merket med ** samt opphevet § 9 pkt. 11.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GYSSESTADKOLLEN OG OMRÅDET MELLOM BJERKODDVEIEN OG SOLHAUGVEIEN/KONVALLVEIEN.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningslov og vedtekt for Bærum kommune.
Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken.

§ 3

*Boligene skal i prinsippet plasseres som vist på planen, *unntatt for områdene B8.1 – B8.4 hvor boligene skal plasseres innenfor tomtegrenser vist på bilag 73 og som gitt i § 9*. Boligene skal utformes slik at de danner et harmonisk hele. Ved utforming av den enkelte bolig skal det tas spesielt hensyn til den nærmestliggende bebyggelse.
**Bygningene skal ha saltak
Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

*OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS, felt B1, B2, B4, B6, B7, B9, B10, B11, B12, B13, B14 og B15:

§ 4

I feltene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Parsellene 1 - 5 i felt B1 og parsellene 1 - 9 i felt B2 tillates bebygd i inntil 3 etasjer.
Det skal opparbeides 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet, samt snuplass på egen grunn.

§ 5

Det må tinglyses rett til atkomst for parsell 3 over parsell 2 i felt B4.
Det må tinglyses rett til atkomst over parsell 4, felt B4, for gnr. 49, bnr. 74.
Det må tinglyses rett til atkomst over parsell 1, felt B6, for gnr. 49, bnr. 69.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, felt B3 og B5.

§ 6

I felt B3 og B5 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i opptil 2 etasjer. Det er ikke tillatt å gjerde inn fellesareal eller å føre opp gjerde mellom de enkelte parseller.
Det skal opparbeides 1 garasje og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet i parkeringskjeller under bebyggelsen.

OFFENTLIG FRIOMRÅDE, felt F1 og F2.
§ 7
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

KJØRBARE GANGVEIER, G5 og G11.
§ 8
*Gnr. 53, bnr. 124 *og gnr 53, bnr 114* skal ha rett til kjøreatkomst over G5. Hovedbølet på gnr. 57, bnr. 7 skal ha rett til kjøreatkomst over G11.

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B8.1 – B8.4)
***§ 9**
1. *B8.1 – B8.4 med tilhørende fellesarealer skal opparbeides under ett.*
2. *Eksakt avkjørsel til eiendom skal fastlegges i utomhusplan. Det skal settes av minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet. Minimum 1 av plassene skal være i garasje.*
3. *Eneboliger skal ha et brukbart uteoppholdsareal på minimum 300 m2 på egen tomt. Tomannsboliger skal ha et brukbart uteoppholdsareal på minimum200 m2 pr boenhet på egen tomt.*
4. *Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal som et minimum vise plassering ab bygninger, avkjørsel og parkering, tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk. Planen skal også vise terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter, eksisterende vegetasjon som skal bevares eller fjernes, samt ny vegetasjon.*
   Eksisterende furutrær skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt furutrær syd på tomt 4 og på felles lek- og oppholdsarealer, samt tuntreet på tomt 10.
   Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger.
   Området skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger.
5. *Boligområdet må ikke utsettes for innen- elle utendørsstøy som overskrider de laveste grenseverdier for vegtrafikkstøy iht miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.*
   Støyskjermen med underliggende støttemur skal utformes på en slik måte at fjernvirkningen fra sjøsiden blir minst mulig .Støttemuren skal i størst mulig grad søkes skjult av eksisterende vegetasjon. Nyplanting kan kreves dersom eksisterende vegetasjon fjernes og/eller ikke gir tilfredsstillende skjerming.
   Alle nødvendige støydempende tiltak iht lover og forskrifter og kostnader i tilknytning til disse er utbyggers hele og fulle ansvar.
   Støyskjermen skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
6. *I områdene B8.1 – B8.3 kan det oppføres eneboliger. I området B8.4 kan det oppføres eneboliger og tomannsboliger.*
7. *Boligene kan plasseres inntil 2m fra tomtegrense mot nabotomt dersom avstanden mellom de to boligene er minimum 8 m.*

8. *Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 20%.*
9. *Bygningene skal søkes plassert lavest mulig i terrenget.*
10. *Bygninger mønehøyde må ikke overskride 8,0 m for tomtene 1-4 og 9-10, og 9,0 for tomtene 5-8. Mønehøyde skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*
11. *** (Opphevet 26.06.2008)*
12. *All bebyggelse innenfor området skal utføres med samme formspråk. Signalfarger og andre farger som vil bli godt synlig i terrenget tillates ikke.*

§ 10 FELLES AVKJØRSEL (FA6,FA9)

1. *FA6 skal være felles for gnr/bnr 53/6 tomt 1 og gnr/bnr 53/5.*
2. *FA9 skal være felles for gnr/bnr53/6 tomt 6, 7 og 8.*

§ 11 FELLES GANGAREAL (Fg1 – Fg2)

1. *Fg1 og Fg2 skal være felles for gnr /bnr 53/6 tomt 1-10.*

§ 12 FELLES LEKEAREAL (Fel)

1. *Fel skal være felles for gnr/bnr 53/6 tomt 1-10.*
2. *Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet (beplantet, avskjermet og utstyrt) før boliger kan tas i bruk.*

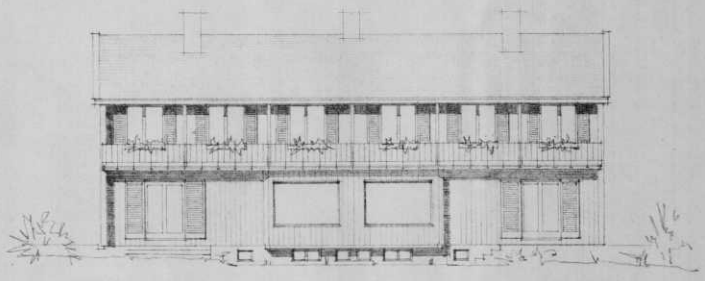
§ 13 FELLES GRØNTAREAL MOT VEG (Feg1 – Feg2).

1. *Feg1 og Feg2 skal være felles for gnr /bnr 53/6 tomt 1-10.*

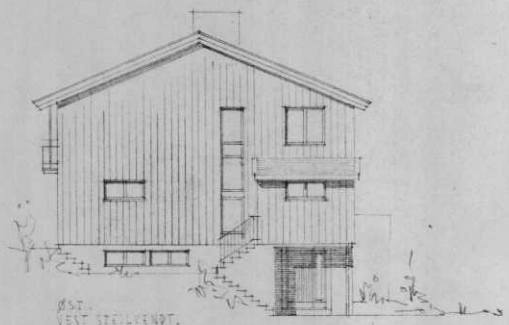
§ 14 FELLES AVFALLSPLASS

1. *Arealet skal benyttes til avfallsplass, og være felles for gnr/bnr 53/6 tomt 7 og 8.*

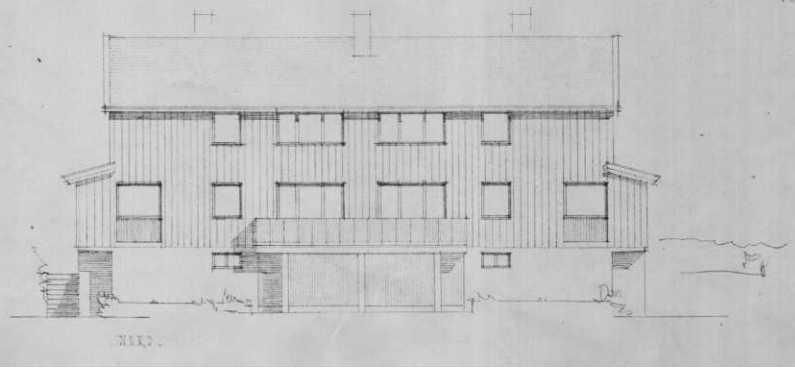
oooOOOooo



SYD.



ØST.
VEST SKILLVEGGT.



NORD.

GNR. 49. BNR. 5. PARS. 28.
BÆRUM. TOMANN 3301/2.

FASADER. M 1:100

EIERE: BIRGER W. HAUG.
KAARE GRAESDAL.

3/63 59.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 158-59
Bilag nr. 7 in duplo
Mottatt 3 JAN 1959

T.B. SUPHAMMER. ARKT.
WERGELANDSVN. 7. OSLO.

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 49 Bnr.: 73 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Konvallveien 32 A
Gatenr:	1662
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1338 SANDVIKA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:05.08.2026 kl. 15.29

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/7366-1/100 09.04.1981	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt GJESDAHL CHRISTEN STILLESEN MELLBYE F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1959/3542-1/100 10.10.1959	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelser om Vel Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

1959/1079-1/100 14.04.1959	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 49 BNR: 3
1960/2028-1/100 02.06.1960	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 49 BNR: 125
2020/646201-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0219 GNR: 49 BNR: 73
2024/62983-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3024 GNR: 49 BNR: 73

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dbnr. 3542
den 10/10 1959.

Kjøpekontrakt av 18/2 1959 stemplet for kr. 400,- forevist.
Merkene kassert 3/3 1959 av Sakkyndig nemnd for eiendomsmegling
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

SKJÖTE.

Undertegnede A/L Jongskollen skjöter og overdrar herved eiendommen gnr. 49, bnr.73 i Bærum til herrerne Kåre Græsdal og Birger N. Haug(Kåre Græsdal f.7.2.1925 og Birger N. Haug f. 15.6.1921.).

Kjöpesummen, som er fastsatt av Prisnemnda i Bærum, utgjör kr. 35.400.-. For tomten gjelder följende betingelser:

a) Tomten må ikke oppdeles.

b) Tomten kan bare benyttes til beboelse og kan bare bebygges med enebolig eller tomannsbolig efter tegninger som er godkjent av selgeren. Husdyrhold er ikke tillatt. Til husdyr regnes i denne forbindelse ikke hund eller katt.

c) Kjöperne og senere eiere av tomten plikter å sörge for at trær ikke blir stående så tett eller blir så höye at de stenger mer enn nödvendig og rimelig for sol, lys og utsikt for andre tomter.Hvis det oppstår uenighet om dette kan hver av de interesserte parter forelegge spörsmålet for kommunegartneren i Bærum, hvis avgjörelse i tilfelle er bindende.

d) Det forbeholdes adgang for eierne av nabotomter til om nödvendig å före stikkledninger for vann og kloakk over tomten mot at denne såvidt gjörlig bringes i samme stand som för.

e) Selgeren har ingen forpliktelse vedrörende veier i utparselleringsfeltet efterat disse er ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen. Forsåvidt vedlikehold og snöbröyting ikke blir utfört av kommunen plikter kjöperne og senere eiere av tomten å delta sammen med eierne av de övrige tomter langs veien i besörgelse av dette.

f) Kjöperne og senere eiere av tomten plikter å være medlem av Vel-forening som måtte bli dannet innen utparselleringsfeltet.

g) Forövrig må gjeldende reguleringsvedtekter og övrige bestemmelser fra de kommunale myndigheter overholdes.

Foranstående bestemmelser vil bli lagt tilsvarende på de övrige tomter i utparselleringsfeltet. Dog vises i forbindelse med p.b) til reguleringsvedtektenes p.1, hvorefter det efter byggningsrådets nærmere bestemmelse kan innredes butikker på enkelte tomter.

Bestemmelsene kan foruten av eierne av Jongsmarken gnr.49,bnr.3 påberopes av Velforeningen som måtte bli dannet av tomteeierne i utparselleringsfeltet eller av eieren av annen tomt, utgått fra gnr.49, bnr.3 som saken i det enkelte tilfelle har betydning for.

Den solgte tomt har sideledninger for vann og kloakk felles med tomtene gnr.49, bnr. 72 og 74. Hvis ikke kjöperne av disse 3 tomter innbyrder treffer annen avtale skal utgiftene til vedlikehold av de felles sideledninger fordeles slik:

B.nr. 72 ... en fjerdedel,
-"- 73 ... tre åttendedeler,
-"- 74 ... tre åttendedeler.

Kjöperne er gjort bekjent med Bærums Elektrisitetsverks betingelser for levering av elektrisk kraft.

Bærum, den 9. oktober 1959.

A/L Jongskollen

Jeg bekrefter at A. C. Lundgrop og Ellen Dahl har undertegnet skjötet i mitt nærvær og at de begge er over 21 år.

d. u. s.

Sverre Lundgrop
h. r. advokat

Konvallveien 32A

Nabolaget Jongsåsen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km	
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	9 min 2.8 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	7 min 2.2 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	17 min 1.4 km	
Holmen videregående skole 76 elever	6 min 4.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Konvallia Linje 201	1 min 0 km	
Slependen stasjon Linje L1	9 min 0.8 km	
Avløs Linje 2, 3, 5	12 min 4.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 17 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Jongskollen barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.7 km	
International Montessori barnehage... 21 barn	10 min 0.9 km	
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Kjørbo	8 min
Coop Extra Thon Senter Sandvika	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	13 min
Apotek 1 Inforama Sandvika	10 min
Sandvika Vinmonopol	18 min

SPORT

Jong skole	8 min
Bjørnegård idrettsanlegg	15 min
SATS Sandvika	11 min
SATS Billingstad	13 min

«Nær til Sandvika sentrum men avskilt og rolig, hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

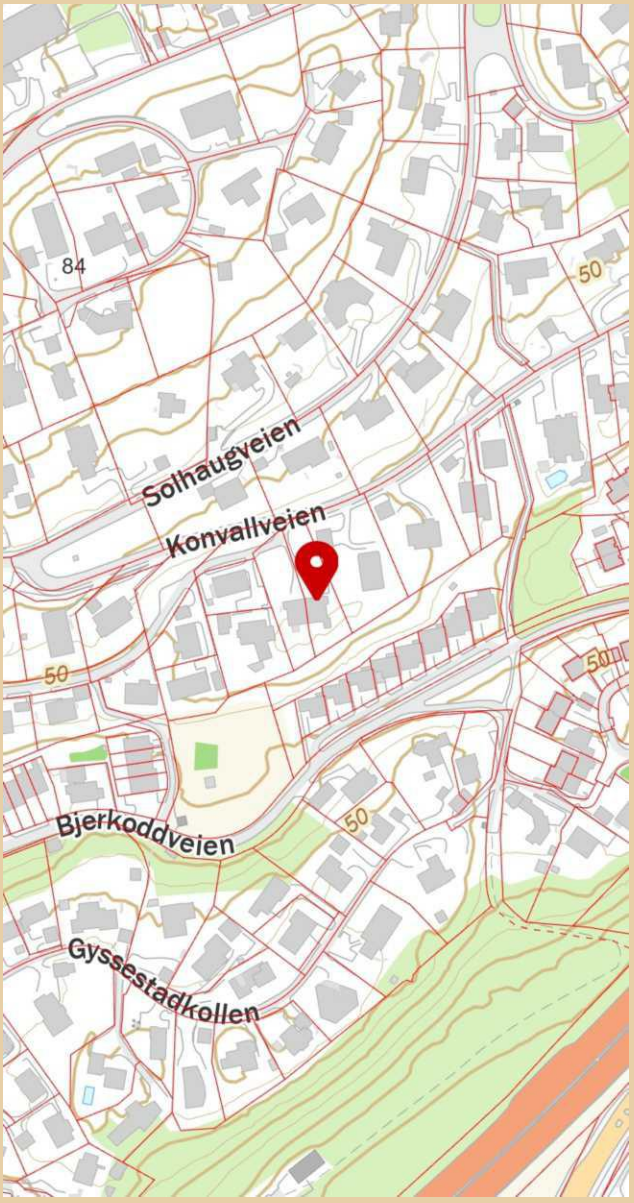
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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:
Konvallveien 32 A, 1338 Sandvika
Gnr. 49, Bnr. 73, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260192

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@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.
