PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

WILH. WILHELMSENS VEI 38 A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus over 3 plan

Wilh. Wilhelmsens vei 38 A , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 380, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26116 **Eiendomsverdi ref nr:** TG1927

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 3 plan med noe moderniseringsbehov.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse, utgang fra soverom til vestvendt balkong.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner og peisovner.
Egen varmtvannsbereder.

2.etasje.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Høyskap.
Gulvmontert toalett.
Badekar med rett svingdør i glass montert oppå badekar.

1.etasje.

Sigdal kjøkken fra 2014 i følge tidligere salgs annonse.
Innredning med glatte fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.

Kjeller.

Vaskerom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett.

Garasjeplass samt biloppstillingsplass.
Bod bak garasje deles med nabo.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 3 plan

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

Kjeller.

I kjellerstue/disprom er det etablert et soverom.

Rommet benyttes i dag som soverom. På fremlagte tegninger er rommet ikke angitt som soverom.

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

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

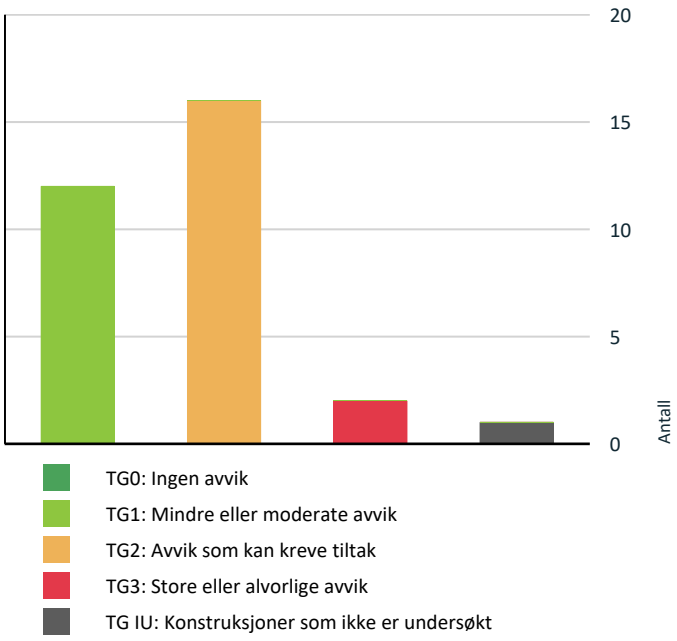
Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Ferdigattest tilbygg datert 10.11.1975.

Ferdigattest nybygg datert 11.06.1953.

Sammendrag av boligens tilstand

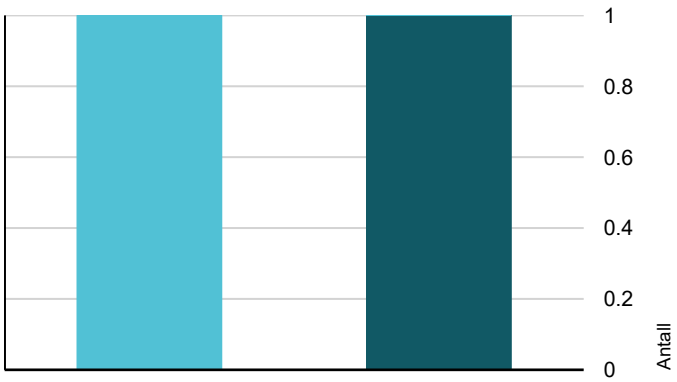
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdør/Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkong.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er kun håndløper på en side mellom 1-2 etasje.
- Det mangler rekkverk langs innvendig kjellertrapp. Det er montert enkelte korte håndløpere, men disse dekker ikke hele trappeløpet.
- Kjellertrapp er bratt og har en utforming som gir redusert sikkerhet ved bruk.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1952

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Ifølge tidligere salgsannonse ble taket lagt om i 2015. Det foreligger ikke opplysninger om omfanget av arbeidene som ble utført. Lekter og sløyfer fremstår som nyere.

—

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

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

—

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

Det er registrert noe mose på takstein.

Konsekvens:
Mose på takstein kan holde på fukt og over tid bidra til økt slitasje på taktekkingen.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og følge med på utviklingen.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

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

Snøfanger montert over inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er et provisorisk drensrør montert på nedløp på hage siden.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende terreng.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en mer permanent løsning som leder takvannet bort fra grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

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

–

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

Tilstandsrapport

Loftet fremsto som tørt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det registrert manglene insektsnetting i enkelte luftespalter mellom sperrene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Åpne luftespalter kan gi insekter og mindre skadedyr tilgang til takkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å montere egnet insektsnetting uten å redusere nødvendig lufting av takkonstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

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

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.
• Tørr og slitt kledning:

Konsekvens:
Kledningen har vær- og solrelatert slitasje med uttørking av overflater. Dette kan over tid føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av kledningen med rengjøring og overflatebehandling for å bevare materialets beskyttende egenskaper og videre levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976 og 1985.
Ellers koblet glass av eldre dato.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

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

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

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

• Moderne vinduer har generelt bedre isoleringsevne enn eldre vinduer med enkelt glass. Eldre vinduer uten isolerglass slipper ut mer varme og gir høyere varmetap. Nye vinduer med to- eller trelags isolerglass har lavere U-verdi og bidrar dermed til bedre energieffektivitet og innekomfort.

TG 1 Vindue soverom kjeller.

Beskrivelse

Vindu med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

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

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

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

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

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 2 Ytterdør/Balkongdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre lakkert entrédør

2 stk doble Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.
En av dørene i stue har byttet en glassrute, merket med 1993.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:

• Har vinduer usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år?

• Det er registrert at ytterdøren treffer forkantbordet ved åpning, noe som begrenser dørens åpningsmulighet.
Samt noe luft lekkasje inn.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Konsekvens:
Begrenset åpningsmulighet og luftlekkasje medfører noe redusert funksjon og tetthet på ytterdøren.

Tiltak:
Det anbefales å justere døren og/eller forkantbordet slik at døren kan åpnes fritt, samt justere tetningslister eller dørblad for å redusere luftlekkasje.

TG 2 Balkong.

Beskrivelse

Utgang fra soverom til vestvendt balkong i tre- konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 85 cm.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist oppsprukket beslag rundt stolpe på rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Oppsprukket beslag kan over tid gi noe økt fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon.

Tiltak:
Det anbefales å tette eller utbedre beslaget for å begrense videre fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse.
Skifer belagt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med stålrekkverk ved inngangsdør. Det er registrert avskalling/løsnet betong ved rekkverkets innfesting i trappen.

Tretrapp fra terrassedør ned til markterrasse.
Det er ikke montert rekkverk på trapp.

Tretrapp fra markterrasse til hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

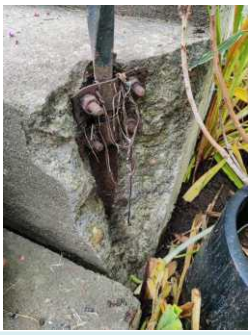
Konsekvens:
Manglende rekkverk på utvendige trapper medfører økt risiko for fallskader, særlig ved glatt føre, mørke eller redusert gangfunksjon.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Avskalling av betong ved rekkverkets innfesting kan over tid svekke innfestingen og rekkverkets stabilitet.

Tiltak:
Det anbefales å reparere betongen rundt innfestingen og kontrollere at rekkverket sitter tilfredsstillende.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Betong gulvflate i. bod i kjeller.
Ellers 1-stavs parkett , nytt i 2026.

–

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

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt panel og glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Malt panel.

2.etg - Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,44 m.
1.etg - Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.
K.etg - Takhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2 m.

–

Flere nymalte overflater i 2026.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

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

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

Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen. For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

—

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i kjellerstue.

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater eller panel på vegger.

Det er etablert en rosebusk utvendig ved kontrollpunktet, som ifølge eier vannes regelmessig. Vanning i området kan medføre økt lokal fuktbelastning mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er målt forhøyet fuktinnhold i treverk i utforet vegg ved hulltaking i et begrenset kontrollpunkt. Målt verdi ligger over nivå som anses som normalt for trekonstruksjoner innendørs.

Normalt fuktinnhold i treverk ligger under ca. 15 vektprosent. Verdier mellom ca. 15–20 vektprosent indikerer forhøyet fuktbelastning med risiko for muggsopp ved vedvarende forhold. Ved fuktinnhold over ca. 20 vektprosent øker risikoen for biologisk aktivitet og nedbrytning av treverk.

Konstruksjonen er plassert mot grunnmur under terreng, som er en erfaringsmessig utsatt løsning. Undersøkelsen er basert på ett eller få lokale målepunkter, og gir ikke full oversikt over tilstanden i hele konstruksjonen. På bakgrunn av måleresultat, konstruksjonsoppbygning og begrenset undersøkelsesomfang vurderes forholdet som et vesentlig avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak
Det anbefales å følge med på fuktnivåene over tid. For å begrense videre fuktpåvirkning bør dreneringsforhold, terrengfall bort fra bygningen og eventuell utvendig fuktsikring kontrolleres. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser, herunder åpning av konstruksjonen.

Rosebusken anbefales å fjernes, og området bør tilrettelegges slik at vanning og overflatevann ikke gir unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Som nevnt under «Nedløp og beslag» anbefales det å etablere en mer permanent løsning for kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren. Dette vil kunne redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Konsekvens
Forhøyede fuktnivåer i utforet vegg under terreng indikerer en begynnende eller potensiell fuktproblematikk. Det er ikke påvist synlige skader på befarings - eller måletidspunktet, men forholdet kan over tid medføre økt risiko for fuktskader, herunder mugg- og råteskader i organiske materialer, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun åpning av utforet vegg i kjellerstue i underetasjen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med, utskifting av overflater, oppbygging av utforet vegg osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene 1-2 etasje.
Tette opptrinn.

Trapp til kjeller.
Tretrapp med parkett i inntrinn.
Tette opptrinn.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er kun håndløper på en side mellom 1-2 etasje.

• Det mangler rekkverk langs innvendig kjellertrapp. Det er montert enkelte korte håndløpere, men disse dekker ikke hele trappeløpet.

• Kjellertrapp er bratt og har en utforming som gir redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløper langs hele trappeløpet gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk og sammenhengende håndløper langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten.

• Konsekvens:
Bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som gir sikrere bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Boligen har eldre innerdører med normal alders- og bruksslitasje. Mindre skjevheter og behov for justering må påregnes som følge av alder.

Det er gjennomført kontroll av åpne- og lukkefunksjonen på enkelte av dørene, og disse fungerte tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

Dør til ett soverom i 2. etasje subber mot terskelen og er noe skjev i karmen.

Dør til bod i kjeller subber i gulv.

Flere av dørene var demontert på befaringstidspunktet i forbindelse med pågående oppussing, og disse er derfor ikke funksjonskontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av dørene.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæring at:
Vi har sett et sølvkre en gang hvert halvår.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2002, i følge tidligere salgs annonse.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

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

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

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

Tilstandsrapport

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

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

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
• Det er registrert åpen spalte rundt fordelerskapet på baderommet. Åpningen går direkte inn i veggkonstruksjonen og bryter den ferdige veggoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Plassering av vindu/dør med trekarm i definert våtsone medfører økt risiko for fuktbelastning, særlig dersom overflatebehandling, tetting og detaljer rundt karm og overgang mot vegg ikke er korrekt utført. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og kontrollere at karm, fuger og overganger holdes intakte.
Ved endret bruk, oppgradering av bad eller ved mistanke om fukt bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.
Eventuelle utbedringer må utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• ÅRSAK:
Avviket kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan i enkelte tilfeller medføre utett membran/ tettesjikt.

KONSEKVENS:
Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning. Membran kan få redusert levetid.

• Konsekvens:
Åpen spalte rundt fordelerskapet kan medføre at fukt eller lekkasjevann trenger inn i veggkonstruksjonen og gir risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å tette spalten rundt fordelerskapet med en egnet løsning tilpasset våtrom.



Åpning mellom vegg og vannskap



Riss

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/ sprekk i silikonfuger.

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

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



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: På grunn av alder er det økt risiko for at tettesjiktet på vegg ikke lenger ivaretar sin funksjon fullt ut. Eventuelle svekkelser kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning og følgeskader ved vannpåvirkning. Tiltak: Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering bør tettesjiktet fornyes i henhold til gjeldende krav.
- Konsekvens:

Løstliggende banemembran under påstøp har passert en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og detaljer i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og planlegge oppgradering ved fremtidig rehabilitering. Ved fornyelse bør tettesjikt og slukløsning utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Høyskap.
Gulvmontert toalett.
Badekar med rett svingdør i glass montert oppå badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

–

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

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

—

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett.

Det er registrert knust speil, riss i servant.

Konsekvens:
Skadene medfører redusert funksjon og estetisk kvalitet.
Tiltak:
Knust speil og skadet servant anbefales skiftet.

—

Overflater.
Flislagt gulvflater. Flissatte og mur veggflater, Glatte, malte himlingsflater.

Det er registrert sprekk mellom flis og servant inn til murvegg bak flis.

Konsekvens:
Sprekken kan medføre fuktinntrengning bak flisene.
Tiltak:
Det anbefales å utbedre og tette sprekken.

—

Sluk og membran.
Eldre Støpejerns sluk.
Ikke registrert membran.

Konsekvens:
Eldre støpejernssluk uten registrert membran medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.
Tiltak:
Det anbefales å skifte sluket og etablere ny dokumentert membranløsning.

—

Ventilasjon.
Naturlig ventilasjon, ingen tilluft.

Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftutskifting.
Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft (feks. spalte over terskel) og forbedre ventilasjonen.

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

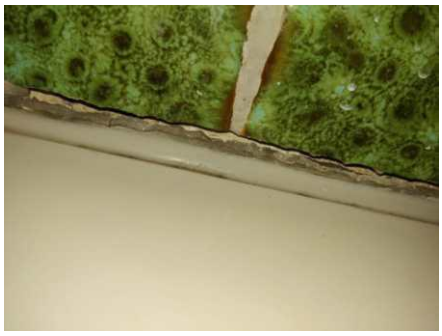
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

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

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner (murvegger), yttervegg, nabo og innredning.

—

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkken fra 2014 i følge tidligere salgs annonse.
Innredning med glatte fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.

—

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

—

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

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

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
- Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Tiltak:
Det anbefales å montere lekkasjestopper med automatisk avstengning av vanntilførselen ved registrert lekkasje.

- Konsekvens:

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

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør, glødde kobberrør ført i plasthylse og rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Stoppekran er plassert på vaskerom og deles med nabo boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert kondens på vannledning ved hovedinntaket.

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

• Det er registrert irr på enkelte kobberrør. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Kondens på vannledning og stoppekran kan over tid medføre fuktpåvirkning på omkringliggende materialer og bidra til korrosjon.

Tiltak:
Årsaken til kondens bør vurderes, og det anbefales å isolere aktuelle kaldtvannsledninger for å redusere kondensdannelse.

• Konsekvens:Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.
Tiltak:På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).

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

• Konsekvens:
Eldre kobberrør med irr har økt risiko for korrosjon og lekkasje.

Tiltak:
Rørene bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskifting bør vurderes ved tegn til økt korrosjon eller lekkasje.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 300 liter.
Produksjonsår: 2009.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

–

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i gang i 2.etasje.
Automatsikringer.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

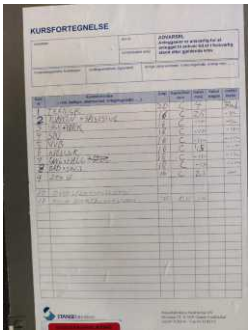
Det er montert selvavlesende strømmåler.

___

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

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

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

–

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nye drenering rundt boligen.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er kun håndløper på en side mellom 1-2 etasje.
- Det mangler rekkverk langs innvendig kjellertrapp. Det er montert enkelte korte håndløpere, men disse dekker ikke hele trappeløpet.
- Kjellertrapp er bratt og har en utforming som gir redusert sikkerhet ved bruk.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

• Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Konsekvens:
Manglende rekkverk på utvendige trapper medfører økt risiko for fallskader, særlig ved glatt føre, mørke eller redusert gangfunksjon.

• Konsekvens:
Avskalling av betong ved rekkverkets innfesting kan over tid svekke innfestingen og rekkverkets stabilitet.

Tiltak:
Det anbefales å reparere betongen rundt innfestingen og kontrollere at rekkverket sitter tilfredsstillende.

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

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

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløper langs hele trappeløpet gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk og sammenhengende håndløper langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som gir sikrere bruk av trappen.

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

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

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

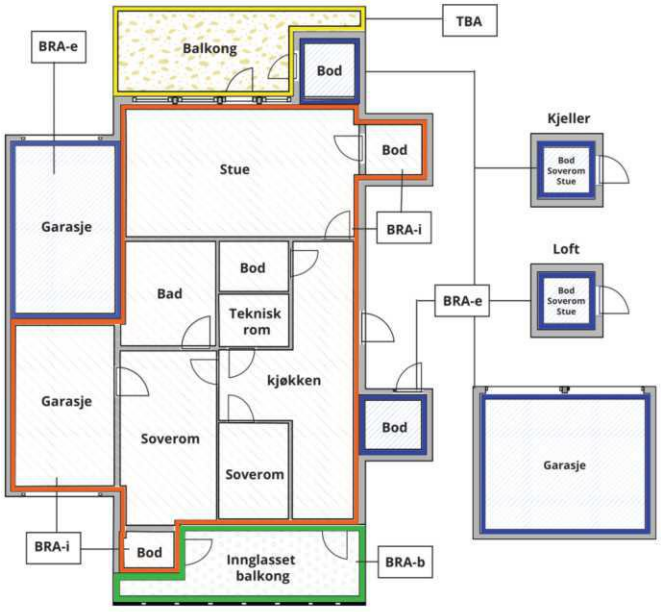
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	42			42	2
1.Etasje	51			51	28
Kjeller	40			40	
Garasje		16		16	
SUM	**133**	**16**			**30**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	3 soverom, bad, gang		
1.Etasje	Bod, gang, entré, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, bod, bad/vaskerom, gang, bod 2		
Garasje		Bod, garasje	

Kommentar

Loft.
Kaldt lagringsloft med adkomst via loftsluke fra 2. etasje. Loftet har skråtak og begrenset takhøyde, og arealet er derfor ikke måleverdig.

2.etasje.
Bad, gang og 3 soverom.
Utgang fra soverom til vestvendt balkong på ca.1,8 m².

1.etasje.
Entre, gang, bod, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 28 m².

Kjeller.
Bad/vaskerom, gang, bod, kjellerstue og et soverom.

Dobbel garasje som deles med nabo.
Parkeringsplass i garasje på ca.15,7 m². Innvendige målte areal.
Felles bod bak garasje på ca.12 m².

—

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller.

I kjellerstue/disprom er det etablert et soverom.

Rommet benyttes i dag som soverom. På fremlagte tegninger er rommet ikke angitt som soverom.

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

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

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

Ferdigattest tilbygg datert 10.11.1975.

Ferdigattest nybygg datert 11.06.1953.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er en åpen forbindelse mellom boenhetene på loftet, noe som innebærer at kravene til brannseksjonering ikke er oppfylt. Manglende branntetting på loftet kan medføre økt risiko for rask spredning av brann og røyk mellom boenhetene.
Det anbefales å branntette loftet mellom boenhetene i samsvar med gjeldende brannforskrifter (f.eks. TEK17). Dette innebærer etablering av godkjente brannskiller og tetting av eventuelle åpninger, slik at kravene til brannseksjonering oppfylles.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	David Larsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	380		1	1154 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Wilh. Wilhelmsens vei 38 A

Hjemmelshaver
Nordfeldt Cecilie Agnete, Larsson Skol Nils David

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 1154 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260399
Addresse	Wilh. Wilhelmsens vei 38 A		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Cecilie Agnete Nordfeldt		
Selgers navn	David Larsson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO-Favør

Polise/avtalenr.:

34233470

Våtrom

Initialer selger:
C A
D L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I juli 2024 fikk nabo spylt avløpet fri fra fett etter at de hadde tett sluk. Vi merket ikke noe i vår seksjon.

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

Av hvem og når?

Rørleggervakta AS ifb med tett avløp i juli 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

En septik/stakekum i hagen som betjener de tre boenhetene kan pga sin konstruksjon bli tett av fett igjen, men vi har sett tegn til dette siden avløpet ble renset i juli 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak skiftet i 2015 i følge tidl eier. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein skiftet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke oppført i takstrapporten fra forrige eier, gjort av faglærte.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt større vindu i kjelleretasjen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Planering av uteområde/terasseplatting med jordmasser/grus/sand/fiberduk og skiferplater.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Paul Mur & Snekker Tjeneste Pawel Sawicki monterte et nytt vindu.

Initialer selger:
C A
D L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vi har lagt parkettgulv i kjelleren og delt opp kjellerstuen med et soverom og laget et større vindu i soverommet i 2018. Kjenner ikke til når/om kjeller ble innredet etter eiendom ble bygget, det var innredet da vi overtok.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Trukket strømkabel i rør under naboen sin terrasse til garasjen. Innkobling ble gjennomført av elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Skogheim El-installasjon, Mattias Hagadokken

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?:

El-tilsynet kontrollerte i 2013 i følge forrige eiers egenerklæring med utbedringer, nytt sikringsskap og kurs/ledninger i 1. og 2. et og noe kjeller; informerer at Aabakken & Engby Elektro AS og Hafslund utvidet inntak.

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameieavtale med naboen i Dyrefaret 17B om felles arealer og oppdeling. Beskrives i separat dokument.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Tak vedlikeholdes sammen med naboen i 38B foruten den del av taket som er over inngangsparti som vedlikeholdes av naboen i Dyrefaret 17B. Tak til garasje vedlikeholdes sammen med naboen i Dyrefaret 17B.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har sett et sølvkre en gang hvert halvår.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Tilløp til svertesopp noen steder på innertak på loftet, fjernet med klor, behandlet med soppdrepende "Boracol". Ventilasjon vesentlig forbedret med to nye lufteluker (totalt 3); renset isolasjon som laget 5 cm luftespalte mellom innertak og isolasjon

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 29.09.2026

Signert av *Cecilie Agnete Nordfeldt*

Signert av *David Larsson*

Initialer selger:
C A
D L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362739**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18559307**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **380**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **276,78**

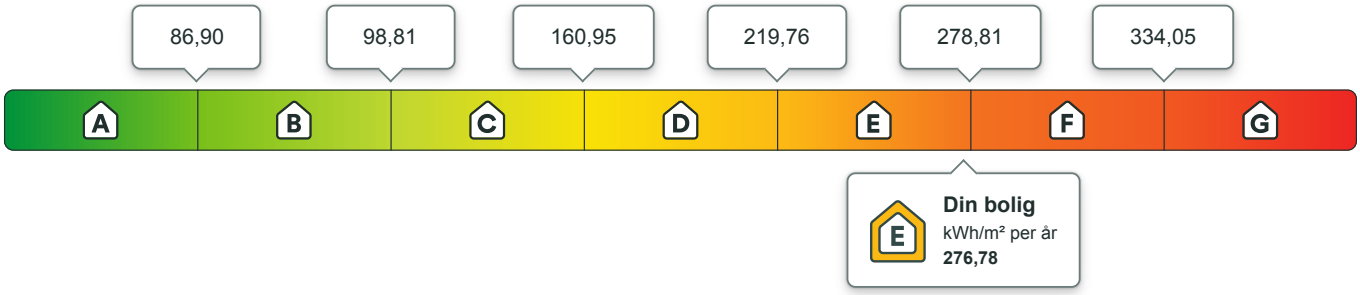
Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 726,41	**274,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: 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 23: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

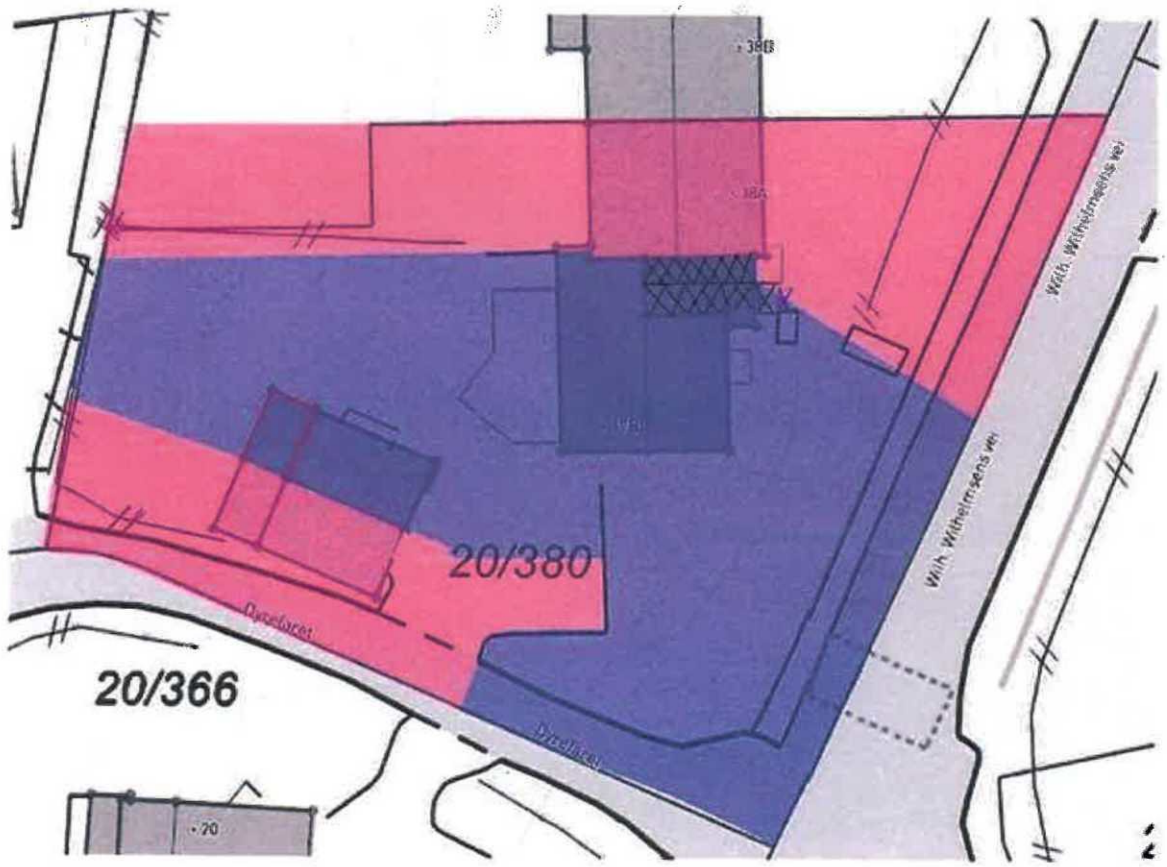
Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedlegg: Kart over vedtektsfestede bruksretter



Fotnote til skravert felt (XXXXX):

Det skraverte feltet markerer området der boligene i Seksjon 1 og Seksjon 2 ligger over hverandre, slik at hver seksjons bruksenhet ligger i hver sin etasje.

Kartet viser fordelingen av uteareal i plan og viser ikke hvilke etasjer som tilhører hvilken seksjon. Bygningsdeler, herunder inngangspartiet til Wilhelm Wilhelmsens vei 38A, følger seksjoneringen uavhengig av fargen på arealet under, jf. også § 8.

Skraveringen er en presisering av hvordan kartet skal leses, og endrer ingen bruksrett til uteareal.

Vedtekter for Sameiet D17-W38a.
Gnr. 20, bnr. 380 i Bærum kommune.
Eierbrøk: 1/2 part til hver seksjon.

For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 (ESL) så langt de passer.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter for sameiet, vedtatt 05.07.2020.

1. Forholdet mellom sameierne

Seksjonseierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet.

Sameiet består av to rekkehusseksjoner. Seksjonseierne har enerett til bruk av sin seksjon, og er selv ansvarlige for å dekke alle økonomiske forpliktelser tilknyttet sin seksjon, samt selv å forestå og bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av egen seksjon.

Hver seksjon disponerer og vedlikeholder eksklusivt deler av tomtearealet som fremkommer i vedlagte tomtekart, tilsvarende at de har eget gårds og bruksnummer.

Utgifter og vedlikehold av seksjonerte uteareal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierne har tilgang til parkering på sin del av tomten.

Eventuell tilgjengelig utnyttelsesgrad for ny bebyggelse på sameiets tomt skal fordeles som om de har eget gårds og bruksnummer for hver sin seksjon med tilhørende tomtearealer. Ved utbygging på tomt skal den andre seksjonen informeres i forkant, og tomtetilganger som spesifisert under skal sikres videreført.

Hver seksjon har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten og utføre nødvendig vedlikehold av disse. Den seksjon som utfører eventuelle arbeider må sørge for å tilbakeføre berørte arealer slik de var. Kostnader knyttet til arbeidet bæres av den seksjon som utfører dette.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt eksklusive tomteareal. Gjerde må følge lov om grannegjerde LOV-1961-05-05. Det er også tillatt å plante hekk på sitt tilhørende areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Gjerde eller hekk må dog ikke forhindre gjennomgang mellom hageparsellene ved den nederste, vestre, delen av hagen, inngang til garasje eller fra garasje til seksjonenes hovedinngang.

Disse vedtektene skal fornyes automatisk etter 30 år med mindre begge seksjoner er enige om eventuelle endringer.

2. Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ og seksjonene har 1 stemme hver. Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.

3. Styre

Styret i sameiet skal bestå av en eier fra hver seksjon i sameiet.

Kurs DL MDE (A)

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4. Forretningsfører

Sameiet kan velge å ha en forretningsfører. Styret velger da forretningsfører, fastsetter eventuell godtgjørelse og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger årsregnskap til sameiermøtet.

5. Regnskap

Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

6. Bruksrett til tomteareal

Seksjonene har eksklusiv bruksrett på lik linje med eget gårds og bruksnummer til uteareal iht. vedlagte tomtekart (s. 4).

Seksjon 1 - Dyrefaret 17B i blått

Seksjon 2 - Wilhelm Wilhelmsens vei 38A i rosa

Seksjon 2 skal ha tilgang til sin hage via Seksjon 1 sin hage nederst i hage mot vest, ref signert kontrakt (vedlegg 1)

Seksjon 2 skal ha tilgang til sin hovedinngang via felles sti over Seksjon 1 sin eiendom. ref signert kontrakt (vedlegg 1)

Seksjon 1 skal ha tilgang fra vei i sør inn til egen garasje og biloppstillingsplass. ref signert kontrakt (vedlegg 1)

Seksjon 1 skal ha tilgang til egen inngang via trapp i øst fra hovedvei.

7. Garasje

Begge seksjoner forplikter seg til felles vedlikehold av garasje, være seg bytte av tak o.l.

Hver seksjon har egen strømtilførsel til garasjen, og dekker selv eget forbruk og vedlikehold av eget elektrisk anlegg.

8. Tak over inngangsparti Wilhelm Wilhelmsens vei 38a

Vedlikeholdes av 38a, tak videre opp vedlikeholdes av Dyrefaret 17B.

9. Bod bak garasjen

Boden bak garasjen er delt i to boddeler på ca. 5,9 m² hver, slik det fremgår av vedlagte tomtekart.

Seksjon 1 - Dyrefaret 17B har eksklusiv bruksrett til den øvre boddelen, markert i blått på tomtekartet, med inngang fra eget uteareal.

Seksjon 2 - Wilhelm Wilhelmsens vei 38A har eksklusiv bruksrett til den nedre boddelen, markert i rosa på tomtekartet. Eksisterende dør og adkomst fra veien tilhører denne boddelen.

MDE

Hver seksjon disponerer, vedlikeholder og bekoster sin egen boddel innvendig, herunder egen dør, lås og egne elektriske installasjoner. Skilleveggen mellom boddelene vedlikeholdes med en halvpart på hver. Begge seksjoner forplikter seg til felles vedlikehold av bodens tak, yttervegger og bærende konstruksjon, med en halvpart på hver.

Seksjon 1 har rett til å sette opp permanent skillevegg mellom boddelene og til å etablere egen dør med adkomst fra eget uteareal. Arbeidene bekostes i sin helhet av Seksjon 1 og skal utføres fagmessig.

Seksjon 1 har nødvendig tilgang til å gjennomføre arbeidene. Tilgang skal varsles skriftlig med rimelig frist, arbeidene skal utføres på normale arbeidstidspunkter og med minst mulig ulempe for Seksjon 2, og Seksjon 1 er ansvarlig for eventuelle skader og for tilbakeføring av berørte arealer. Arbeidene skal være gjennomført senest 1. juni 2027.

Boden har i dag lys og stikkontakt. Ved delingen skal begge boddeler ha egen fungerende belysning og stikkontakt, og ingen boddel skal forsynes over den andre seksjonens strømmåler. Elektrisk arbeid skal utføres av registrert elektriker og dokumenteres med samsvarserklæring. Kostnaden ved den elektriske delingen dekkes av Seksjon 1.

Endringen i denne paragrafen gjelder utelukkende fordelingen av bruksretten til boden. Grensene for seksjonenes eksklusive utearealer, parkeringsarealer, adkomstrettigheter og øvrige bruksrettigheter er for øvrig uendret fra vedtektene og tomtekartet vedtatt 5. juli 2020.

Vedtatt ved skriftlig behandling, dato 01.10.2026

X _____
Martine Nordli Dam
Dyrefaret 17B

X _____
Kristian Marius Ek
Dyrefaret 17B

X _____
Cecilie Agnete Nordfeldt
Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

X _____
Skal Nils David Larsson
Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

Protokoll – skriftlig behandling
Sameiet D17-W38a, gnr. 20 bnr. 380 i Bærum kommune

Dato: _____

Behandling: Saken er behandlet skriftlig. Samtlige seksjonseiere har mottatt saksdokumentene og sluttet seg til vedtaket ved signatur nedenfor.

Deltakere: Seksjon 1 – Dyrefaret 17B
Kristian Marius Ek og Martine Nordli Dam
Seksjon 2 – Wilhelm Wilhelmsens vei 38A
Skol Nils David Larsson og Cecilie Agnete Nordfeldt

Stemmer: 2 av 2. Hver seksjon har én stemme, jf. vedtektene § 2.

Sak 1 Godkjenning av skriftlig behandling

Samtlige seksjonseiere samtykker til at saken behandles skriftlig i stedet for i fysisk møte, og har ingen merknader til saksdokumentene.

Sak 2 Endring av vedtektene – § 7 og nytt § 9

Det ble fremlagt forslag om endring av sameiets vedtekter på to punkter:

§ 7 Garasje: Bestemmelsene om felles strømtilførsel fra Dyrefaret 17B, strømmåler og årlig avregning utgår, ettersom begge seksjoner nå har egen strømtilførsel til garasjen. Bestemmelsen om felles vedlikehold av garasjen videreføres uendret.

Nytt § 9 Bod bak garasjen: Regulerer fordelingen av eksklusiv bruksrett til de to boddelene i boden bak garasjen, med oppdatert tomtekart som viser fordelingen.

Vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 27.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt enstemmig med 2 av 2 stemmer. Nye vedtekter med tilhørende tomtekart erstatter vedtektene vedtatt 05.07.2020.

Sak 3 Sluttavtale om bod bak garasjen

Seksjonseierne tok til orientering at partene samtidig inngår en egen sluttavtale som avslutter punkt 3 og punkt 4 i avtalen om inndeling av tomt av 19.06.2019.

Protokollen godkjennes av samtlige seksjonseiere:

X _____
Kristian Marius Ek
Seksjon 1 – Dyrefaret 17B

MDE CEO

X Martine Dam EK

Martine Nordli Dam
Seksjon 1 – Dyrefaret 17B

X

Skol Nils David Larsson
Seksjon 2 – Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

Hosle 1/10-2026

X Cecilie Agnete Nordfeldt

Cecilie Agnete Nordfeldt
Seksjon 2 – Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

Sluttavtale om bod bak garasjen
Sameiet D17-W38a, gnr. 20 bnr. 380 i Bærum kommune

Parter

Kristian Marius Ek og Martine Nordli Dam, Dyrefaret 17B – Seksjon 1

Skol Nils David Larsson og Cecilie Agnete Nordfeldt, Wilhelm Wilhelmsens vei 38A – Seksjon 2

Bakgrunn

I avtale om inndeling av tomt gnr. 20 bnr. 380, inngått 19.06.2019, ble det i punkt 3 avtalt at Seksjon 2 skulle disponere hele boden bak garasjen, og i punkt 4 at Seksjon 1 skulle sette opp ny bod på egen eiendom med kostnaden delt 50/50 mellom partene.

Partene er nå enige om en annen løsning, og om at saken med dette avsluttes endelig.

1. Løsningen

Boden bak garasjen deles i to boddeler på ca. 5,9 m² hver. Seksjon 1 får eksklusiv bruksrett til den øvre boddelen og Seksjon 2 til den nedre, slik det fremgår av oppdaterte vedtekter § 9 og tilhørende tomtekart.

2. Midlertidig overgangsordning

Som en midlertidig overgangsordning kan Skol Nils David Larsson og Cecilie Agnete Nordfeldt disponere begge boddeler frem til faktisk fraflytting, likevel senest 28. februar 2027. Innen denne datoen skal boddelen som er tillagt Seksjon 1 være fullstendig tømt og tilgjengelig.

Ordningen er personlig og kan ikke overføres til kjøper av seksjonen.

3. Arbeider og kostnader

Seksjon 1 gjennomfører og bekoster i sin helhet permanent skillevegg mellom boddelene, egen dør med adkomst fra eget uteareal, og nødvendig elektrisk deling slik at begge boddeler har egen fungerende belysning og stikkontakt uten at noen boddel forsynes over den andre seksjonens strømmåler.

Eventuelt nødvendig elektrisk arbeid utføres av registrert elektriker og dokumenteres med samsvarserklæring. Arbeidene utføres fagmessig, varsles skriftlig med rimelig frist, gjennomføres på normale arbeidstidspunkter og med minst mulig ulempe for Seksjon 2. Seksjon 1 er ansvarlig for eventuelle skader og for tilbakeføring av berørte arealer.

Arbeidene skal være gjennomført senest 1. juni 2027. Seksjon 2 har ingen kostnader knyttet til løsningen.

CEA

MDE

4. Endelig oppgjør

Denne avtalen erstatter punkt 3 og punkt 4 i avtalen av 19.06.2019. Begge punkter anses med dette fullt og endelig oppgjort.

Ingen av partene har ytterligere krav mot den annen part etter disse punktene. Øvrige forhold mellom partene og mellom seksjonene berøres ikke av denne avtalen.

5. Opplysning ved salg

Dersom arbeidene etter punkt 3 ikke er gjennomført ved kjøpers overtakelse av Seksjon 2, skal tilgangsretten og de gjenstående arbeidene fremgå av salgsoppgaven og kjøpekontrakten.

Sted og dato Hosle 01.10.2026

X _____
Kristian Marius Ek
Dyrefaret 17B

X _____
Martine Nordli Dam
Dyrefaret 17B

X _____
Skol Nils David Larsson
Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

X _____
Cecilie Agnete Nordfeldt
Wilhelm Wilhelmsens vei 38A

Utskriftsdato: 29.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	380	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 789,40 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 953,60 kr
Sum	**16 519,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	164 m2	39.80	1/1	0 %	6 527,45 kr	4 351,61 kr
Avløp etter areal	15%	164 m2	45.26	1/1	0 %	7 423,30 kr	4 948,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**19 779,94 kr**	**13 186,69 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.

Utskriftsdato: 29.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	380	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 154 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950002)
Navn	GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.02.1951	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24443/7100765.pdf	
Delarealer	**Delareal**	818 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	238 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	98 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

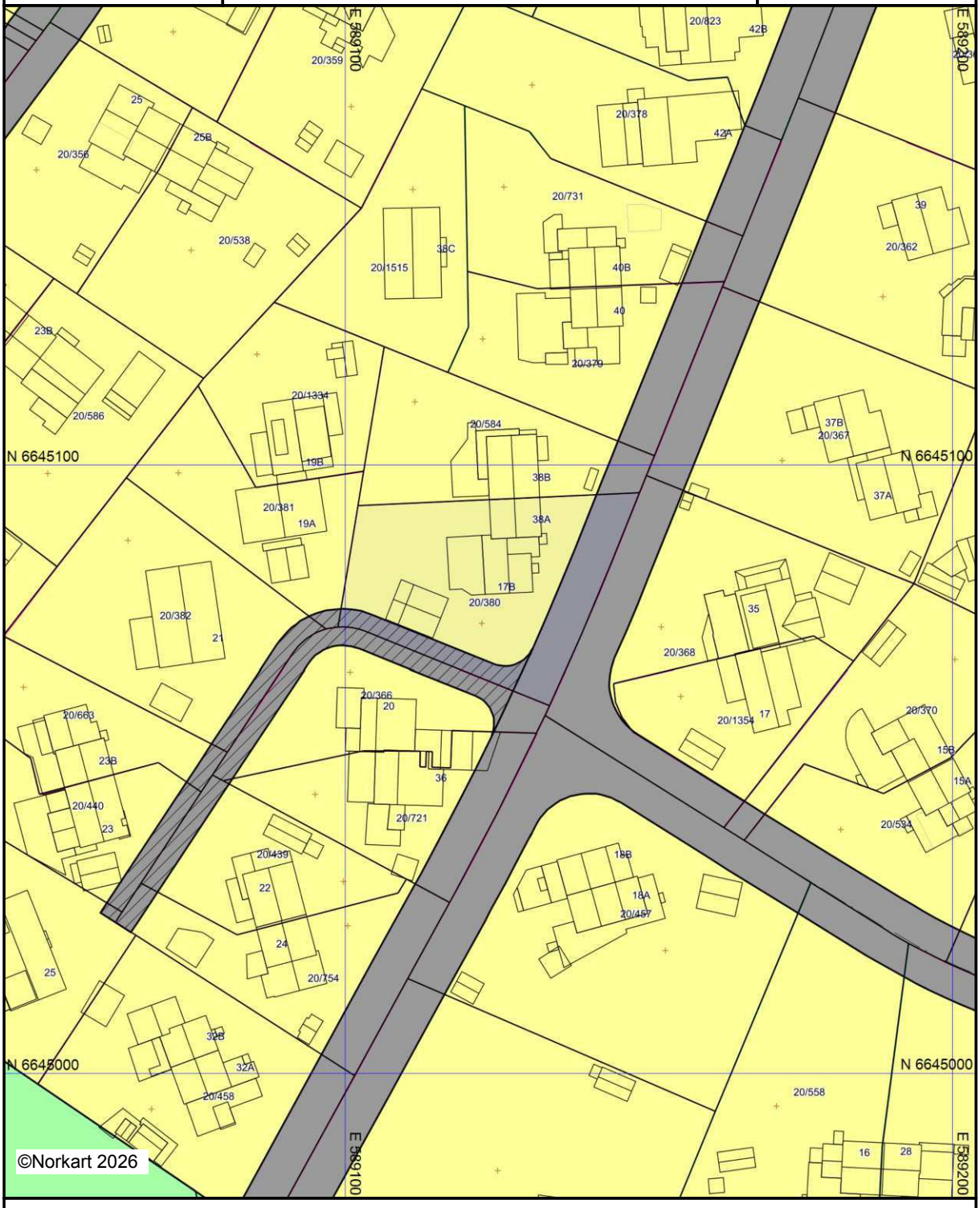
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/380/0/1
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

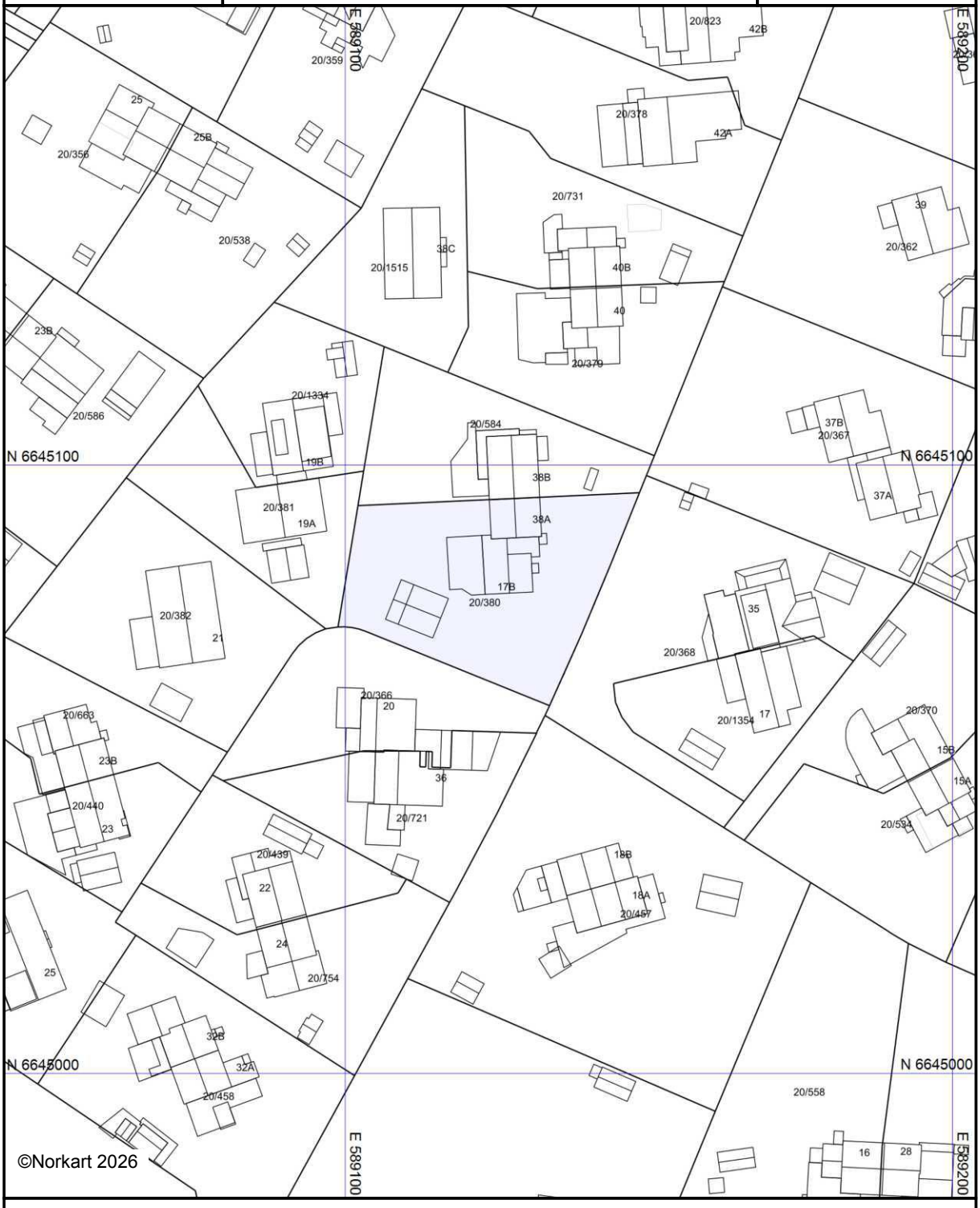
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/380/0/1
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

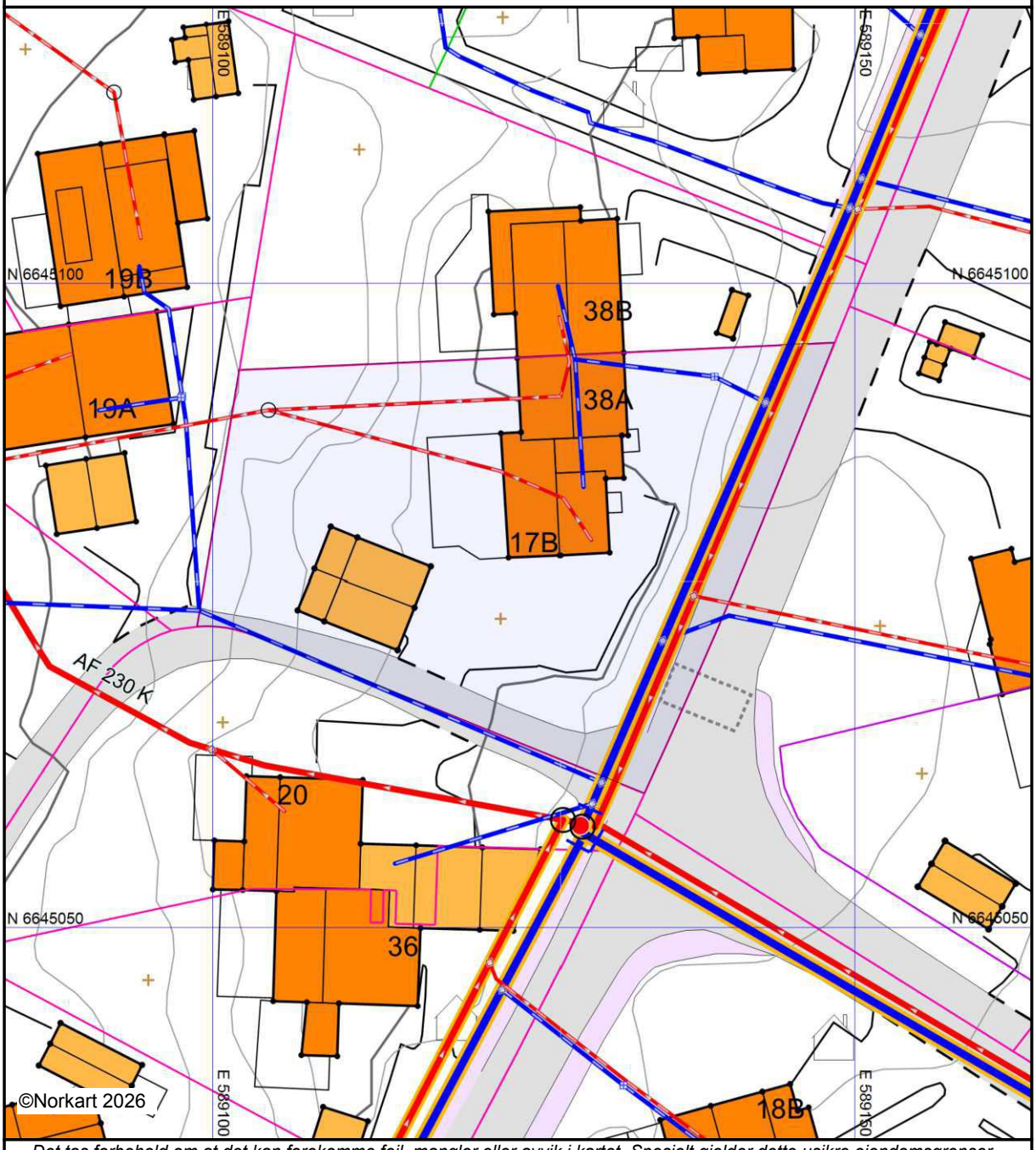
Eiendom: 20/380/0/1
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

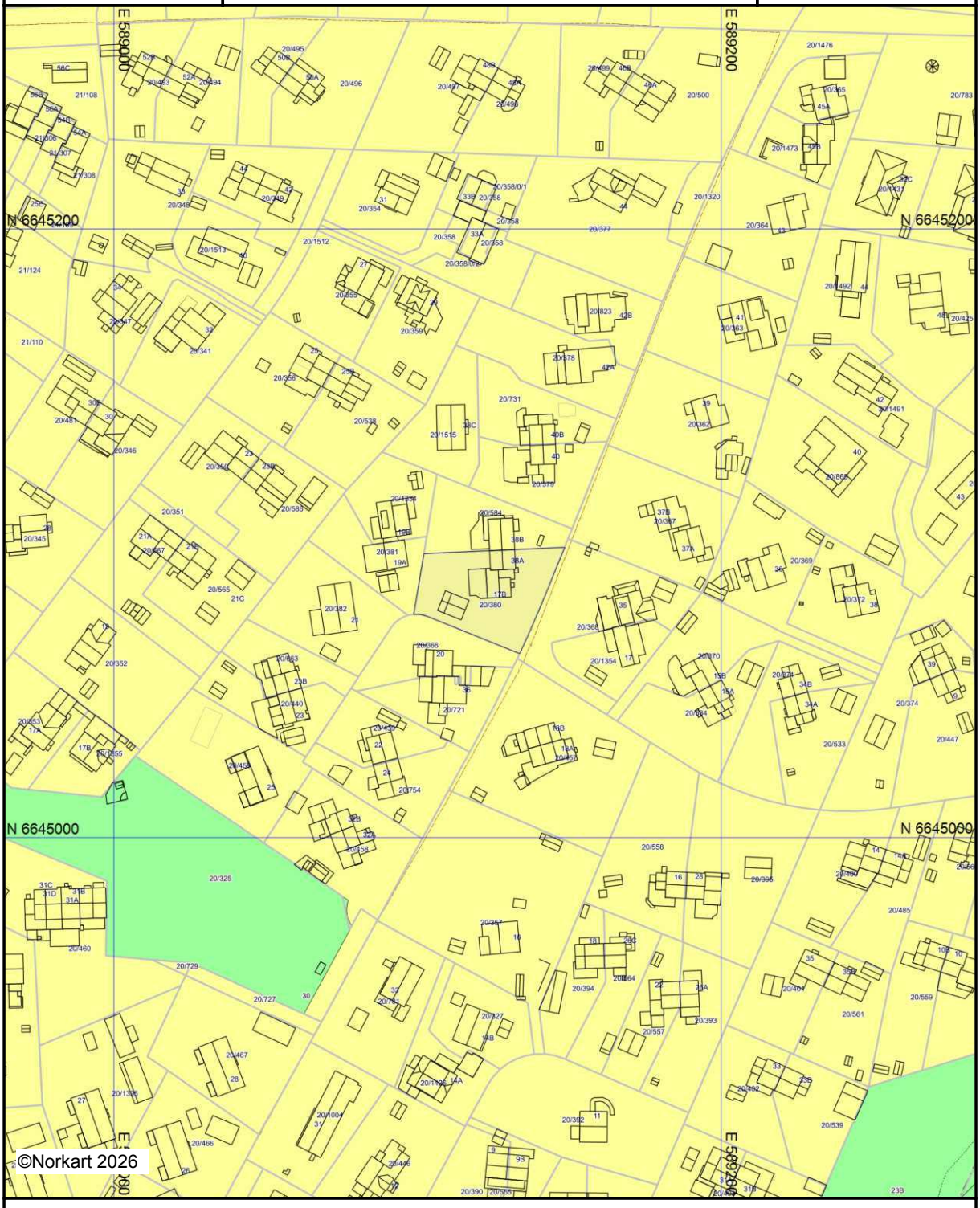
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/380/0/1
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



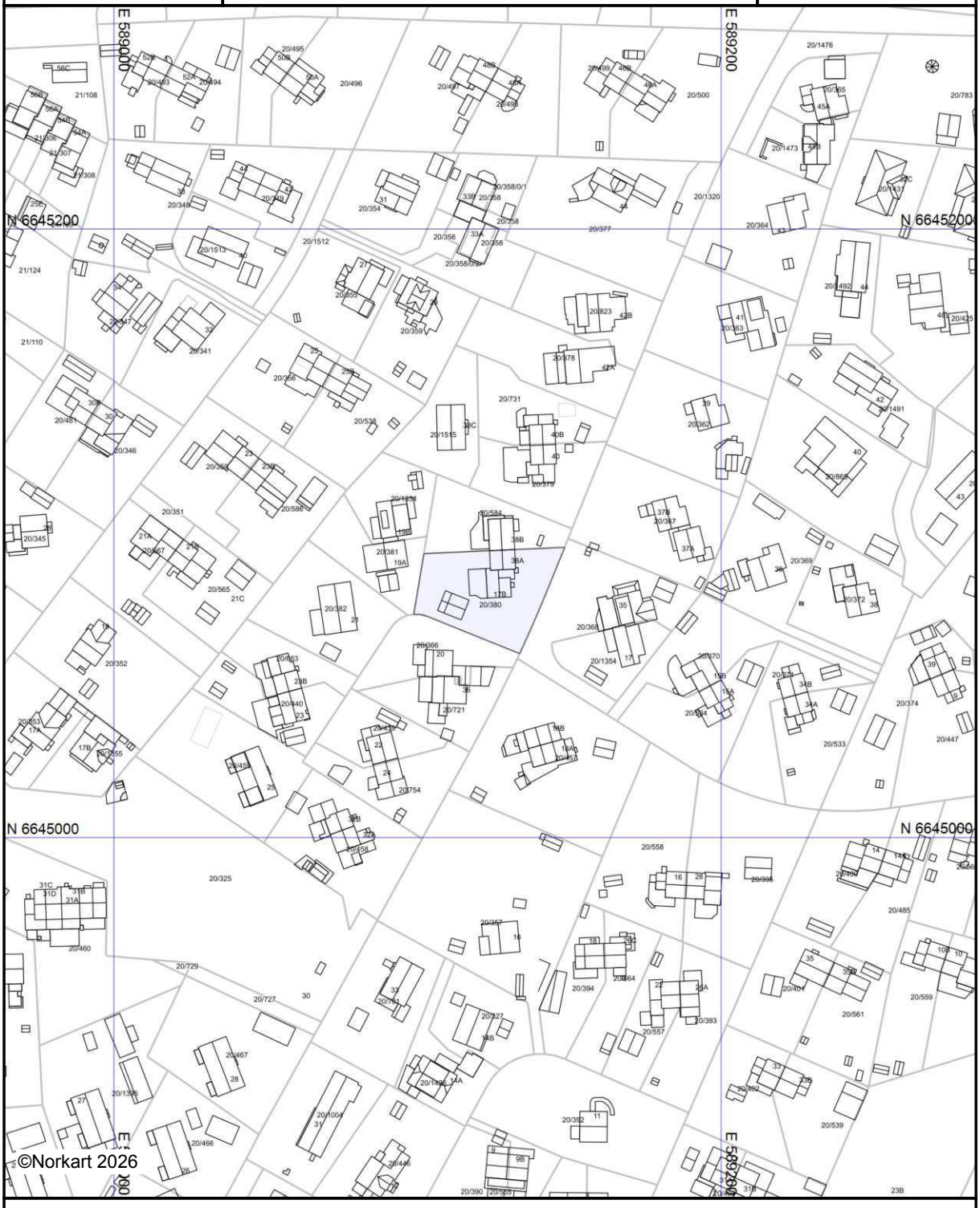
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/380/0/1
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

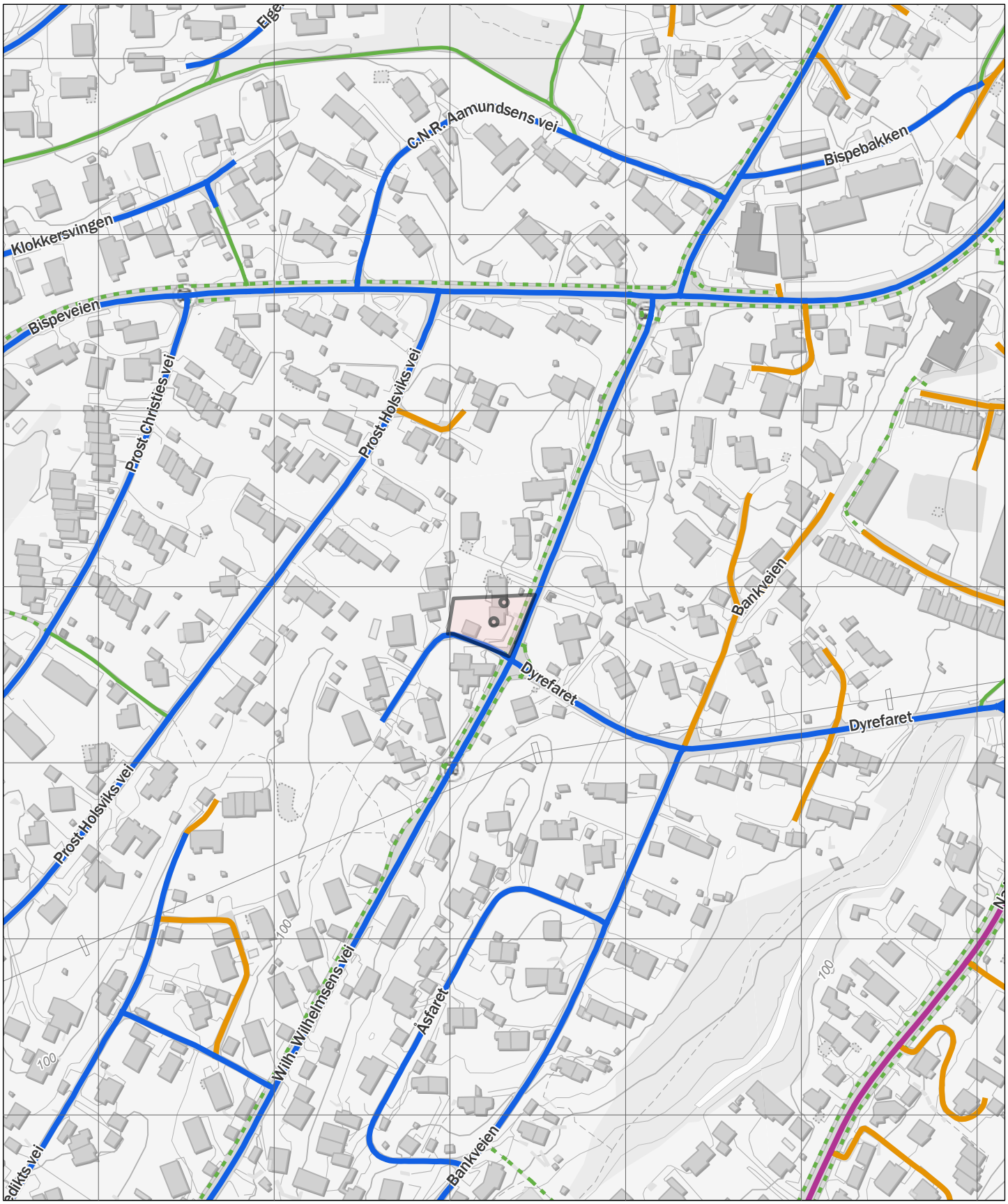
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/380/0/1

Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 38A, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 29/09/2026



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

2-52. [illegible]

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Tømrermester Th. Bygge, Wilh. Wilhelmsensbygget,

O. Vallgt. 7, Oslo.

20 1, tomt nr. 109

Grav

19/12-52

11/6-53.

10.11.1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Wilh. Wilhelmsensvei 38 A 498-74

20 380 29.10.1975

Tilbygg

Våningshus

Tor Skjervagen

Ark. Eide og Granlund

Siv.ing. Albreckt Eika

Steinar Hofseth
e.f.

Wilh. Wilhelmsens vei 38A

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dyrefaret Linje 140, 140E, 140N	1 min 0.1 km
Østerås Linje 2	14 min 1.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.5 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.5 km

BARNEHAGER

Eikelia barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.6 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 51 barn	10 min 0.7 km
Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	8 min
Kiwi Hosle	13 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	20 min
Apotek 1 Hosle	13 min
Østerås Vinmonopol	20 min

SPORT

Eikeli videregående	7 min
Hosle idrettsanlegg	9 min
Galla Trening	12 min
Østerås Treningssenter	20 min

«Fantastisk og aktivt nabolag. Hyggelige folk, nærhet til barnehage, skoler og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

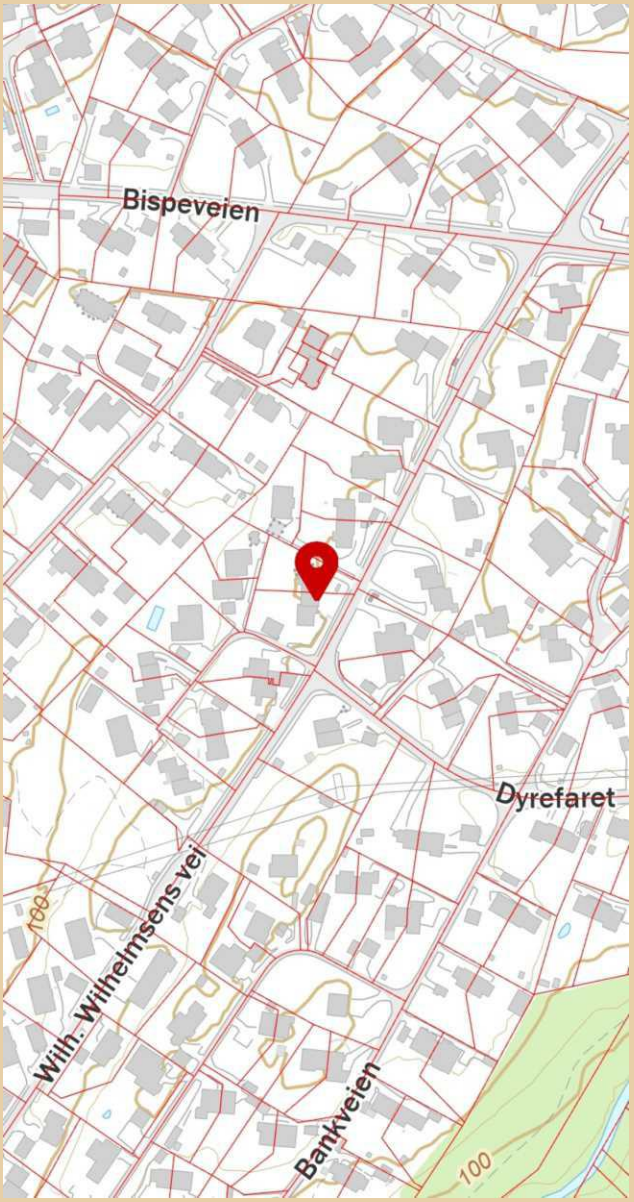
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- 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:
Wilh. Wilhelmsens vei 38 A, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 380, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260399

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

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

E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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