PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ING. HOELS VEI 18

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM
BÆRUM kommune
gnr. 6, bnr. 310

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1896 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MZ4643

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft

Remy Ostuft
Uavhengig Takstingeniør
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med kjeller. 1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, spiseplass/spisestue og stue. Underetasje: Entré, gang, bibliotek, 2 soverom, vaskerom, bad, samt hybeldel med bad, garderobe og kjøkken. Utvendig bod. Kjeller: Kjellerstue, trapperom, bod, bad, badstue, teknisk rom og rom med svømmebasseng. Utvendig bod.

Boligen fremstår i hovedsak med bygningsdeler og tekniske installasjoner av høy alder, hvor flere er fra byggeåret. Dette gjelder blant annet drenering, vann- og avløpsinstallasjoner, våtrom og øvrige konstruksjoner/installasjoner. Det må påregnes oppgraderinger, modernisering og utskifting av eldre bygningsdeler.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er valmet og har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med koblet glass.
Det er malte trevinduer med med et lags glass
Balkong og ytterdører treverk.
Veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra bibliotek i underetasje.
Veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen i første etasje
Platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra kjelleren.
Platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra 1.Etasje
Terrengtrapp i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett, furu, flis, teppe, betong og belegg.
Veggene er utført med trepanel, malte plater, malt strie og betongvegg.
Himlingen er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.
Det er pipe i teglstein, åpen peis og sotluke/feieluke.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Det er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (1.Etasje)

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater.
Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.
Våtrommet er innredet med dusjvegger/hjørne og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vaskerom (Underetasje)

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig himling.
Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bad (Underetasje)
.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Bad (Hybel)

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bad (Kjeller)

Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (1.Etasje)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (Hybel)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Trepanel i himling og malte vegger. Belegg på gulv
Frittstående toalett og servant med underskap
Naturlig ventilasjon

Badstue
Tylø Badstueovn

Beskrivelse av eiendommen

Rom med innvendig svømmebasseng
Teknisk anlegg til svømmebasseng med pumpe, filter, røropplegg og tilhørende elektriske installasjoner,

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør), ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet) og støpejernsrør etter 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmesentral (oljeovn, oljeregulatorer m.m.)
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og vindfang.
Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstype er ukjent. Fra årstall er 1971.
Grunnmuren er av betong.
Nivådelt tomt i skrått terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.
Oljetank av ukjent type er installert i 1971.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

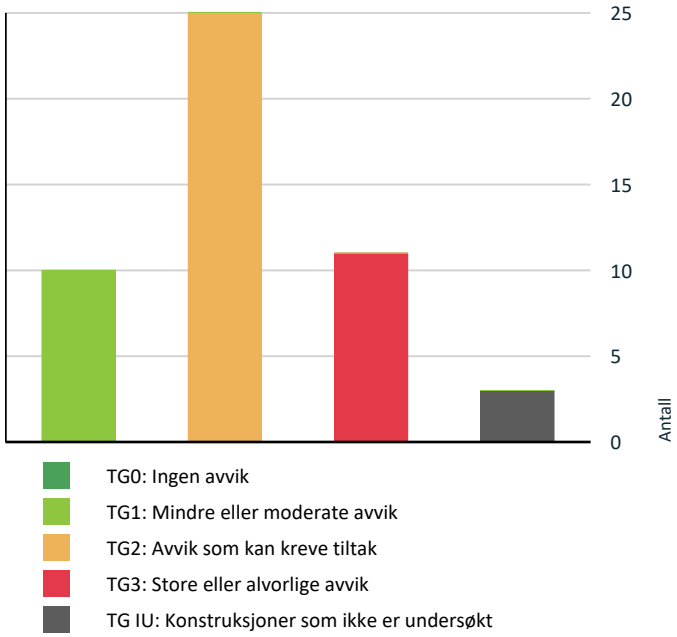
- I underetasjen er tidligere dusj/toalettrom og soverom er slått sammen med tidligere trimrom og innredet som separat hybeldel med egen inngang, bad, stue, kjøkken og garderobe. Bod i (hoveddel) er endret til vaskerom.
- I kjelleren er to tidligere boder og et hobbyrom er i dag innredet og benyttet som kjellerstue.

Carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

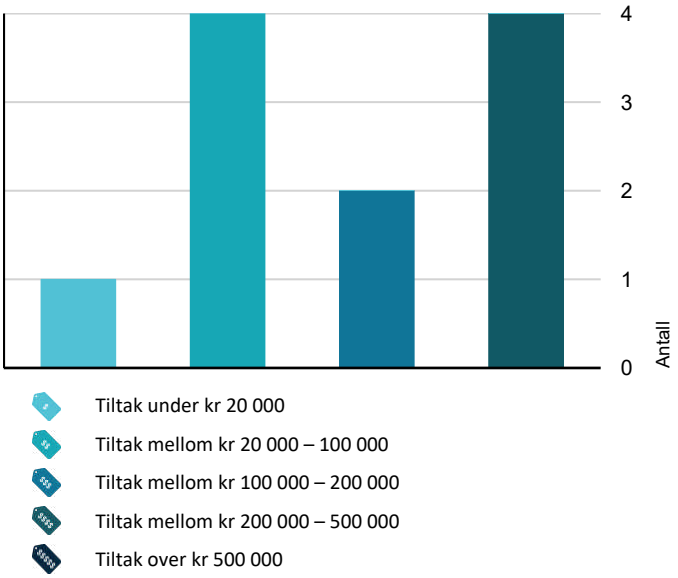
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (1.Etasje) > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (Underetasje) > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (Kjeller) > Generell	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (Underetasje) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Svømmebasseng > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Svømmebasseng > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (1.Etasje) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken (1.Etasje) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (Underetasje) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybel) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (Kjeller) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet (HMS) Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  • Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav.
  • Innfestingen på rekkverket på balkongen sitter løst
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

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



Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

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

• Det er registrert to endestoppinger på takrennene med åpninger, noe som fører vann inn i takutstikket, hvor det er synlige råteskader. (TG3)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å forhindre økt vanntrykk på grunnmuren som kan igjen kan føre til vanninntrengning i kjeller/underetasje med påfølgende skader på konstruksjonen.

• Åpne endestoppinger må utbedres som et straks tiltak slik at vannet ledes bort fra takutstikket og fasaden.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av byggets konstruksjoner. (TG3)

Estimatet gjelder kun utbedring av synlige skader og feil ved takrennene som et strakstiltak. Eventuelt ytterligere vedlikeholdsbehov som avdekkes under arbeidet er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



• Det er registrert to endestoppinger på takrennene med åpninger, noe som fører vann inn i takutstikket, hvor det er synlige råteskader. (TG3)



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

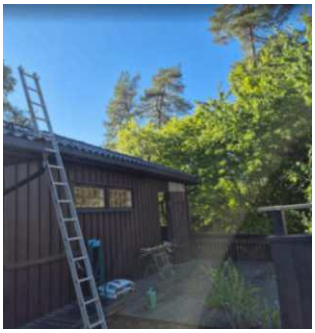


• Det er registrert to endestoppinger på takrennene med åpninger, noe som fører vann inn i takutstikket, hvor det er synlige råteskader. (TG3)

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - (HMS)

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet (HMS)

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.



Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet (HMS)

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registret noen synlig fuktskjolder ved gjennomføringer i takflaten. Det ble utført fuktmålinger i områdene uten å kunne påvise noen forhøyde verdier

• Lufterøret til avløpet er ført uisolert gjennom kaldt loft. Røret mangler kondensisolering i den kalde sonen og det er registret noen fuktmerker på isolasjonen under

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder ved pipen kan indikere tidligere eller periodisk fuktinntrenging, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaring. Det er viktig å følge med på utviklingen og undersøke om det er behov for utbedring av taktekning eller gjennomføringer rundt pipen for å hindre fremtidige lekkasjer

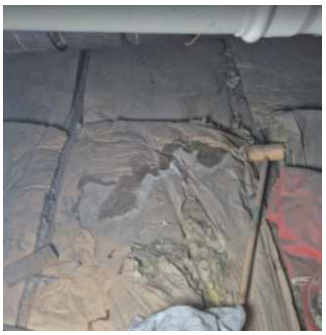
• Det anbefales å etterisolere lufterøret gjennom kaldt loft med egnet kondensisolasjon. Manglende isolering kan medføre kondensdannelse på røret i kalde perioder. Dette kan over tid gi fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



• Det er registret noen synlig fuktskjolder ved gjennomføringer i takflaten. Det ble utført fuktmålinger i områdene uten å kunne påvise noen forhøyde verdier



• Det er registret noen synlig fuktskjolder ved gjennomføringer i takflaten. Det ble utført fuktmålinger i områdene uten å kunne påvise noen forhøyde verdier



• Lufterøret til avløpet er ført uisolert gjennom kaldt loft. Røret mangler kondensisolering i den kalde sonen og det er registret noen fuktmerker på isolasjonen under

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpninger i underkant av kledningen som er større enn 6 mm.
• Det er registrert områder med lite eller ingen lufting av kledningen.
• Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket i trevirket.

Konsekvens/tiltak

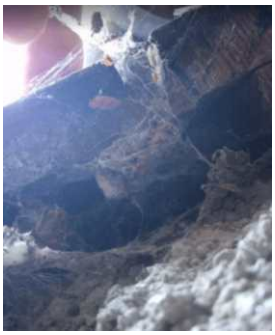
Tilstandsrapport

• Monter musebånd eller sperre i nedre kant av kledningen der det mangler, for å hindre at skadedyr kommer inn. Uten musebånd er det større risiko for at mus og andre smådyr tar seg inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi skader på isolasjon og trekonstruksjoner.

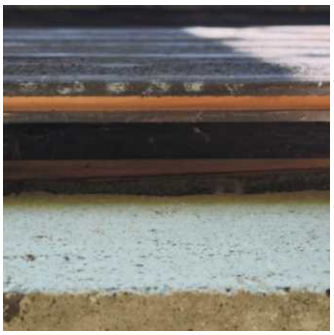
• Ved fremtidig utskifting av kledningen bør det etableres tilfredsstillende luftesjikt bak kledningen. Muligheten for å forbedre luftingen uten å skifte kledningen er ofte begrenset av eksisterende konstruksjon.

Begrenset lufting bak kledningen gir redusert uttørking og økt risiko for fuktansamling, kondens og råteskader. Risikoen kan øke ved etterisolering eller bruk av mer damptette materialer.

• Det må påregnes generelt vedlikehold av bordkledningen. Uten oppfølging over tid øker risikoen for slitasje, sprekker og fuktopptak, som kan føre til utskifting fremfor normalt vedlikehold.



Det er registrert åpninger i underkant av kledningen som er større enn 6 mm.



• Det er registrert områder med lite eller ingen lufting av kledningen.



• Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket i trevirket.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 1-lags glass og koblet glass.

I tråd med NS 3600 er ikke samtlige vinduer kontrollert. Funksjonsprøvingen er utført som stikkprøvekontroll ved undersøkelse av minst halvparten av de åpningsbare vinduene i boligrom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert punktvise skader og oppsprekking i utvendig treverk, fuktmerker på karmer og uheldige detaljer ved beslag/vannbord. Enkelte vinduer har mangelfull åpnings-/lukkefunksjon, og det er registrert sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

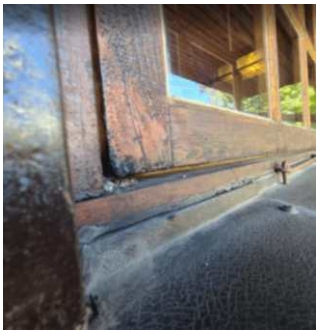
• På grunn av alder, flere registrerte avvik og høy samlet slitasjegrad vurderes lokale utbedringer som lite hensiktsmessige. Vinduene vurderes å være modne for utskifting, og utskifting må påregnes i nær fremtid. Ved utskifting må det etableres tilfredsstillende beslag, vannbord og tetting mot omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Vinduene har redusert funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes kaldtrekk og økt varmetap. Dersom utskifting utsettes, kan skader i treverket og uheldige detaljer ved beslag/vannbord utvikle seg videre og medføre økt fuktbelastning, med risiko for fuktskader i vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

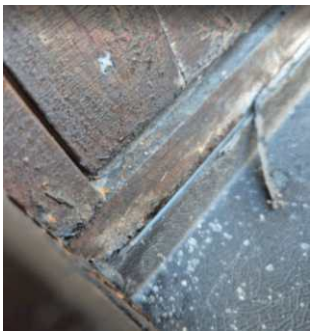
Tilstandsrapport



Det er registrert punktvise skader og fuktmerker på karmer



Det er registrert punktvise skader og oppsprekking i utvendig treverk,



Det er registret avvik ved beslag/vannbord.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkong og ytterdører treverk.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene er fra byggeåret og har høy alder og slitasjegrad. Det er registrert oppsprekking i utvendig treverk samt gliper/utetthet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av høy alder, registrerte avvik og samlet slitasje vurderes lokale utbedringer som lite hensiktsmessige. Utskifting av ytterdørene må påregnes i nær fremtid. Ved utskifting må det etableres tilfredsstillende tetting og beslag mot omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Alder, oppsprekking og utetthet medfører redusert funksjon, trekk og varmetap. Videre fuktbelastning kan medføre økt nedbrytning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner



Ytterdørene er fra byggeåret og har høy alder og slitasjegrad. Det er registrert oppsprekking i utvendig treverk samt gliper/utetthet mellom dørblad og karm.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra bibliotek i underetasje.
Veranda i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen i første etasje

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et begrenset område med avflassing av betong og synlig armering med begynnende korrosjon i underkant av dekket. Dekkets overside består av eksponert betong uten synlig tettesjikt, og fuktbelastning ovenfra kan ha bidratt til skadeutviklingen.
• Rekkverk/håndløper har punktvis oppsprekking i treverk og slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Løs betong må fjernes, eksponert armering renses/rustbehandles og området repareres med egnet reparasjonsmørtel. Ved utbedring bør dekkets overside gis egnet overflatebehandling/fuktsikring, med tilfredsstillende fall og avrenning slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Rekkverk og håndløper må vedlikeholdes og overflatebehandles.

Konsekvens:
Ved fortsatt fuktbelastning kan korrosjonen i armeringen utvikle seg og medføre økt avskalling og nedbrytning av betongen over tid. Mangelfull fuktsikring og avrenning kan bidra til fortsatt fuktbelastning og frostrelaterte skader. Manglende vedlikehold av rekkverket kan medføre videre oppsprekking og nedbrytning av treverket.



• Rekkverk/håndløper har punktvis oppsprekking i treverk og slitt overflatebehandling



Det er registrert et område med avflassing av betong og synlig armering i underkant av dekket, med tegn til begynnende korrosjon.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - (HMS)

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav.
• Innfestingen på rekkverket på balkongen sitter løst

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Løs innfesting må utbedres for å hindre at rekkverket løsner, noe som kan medføre alvorlig personskade.



• Innfestingen på rekkverket på balkongen sitter løst



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav

Tilstandsrapport

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra kjelleren.
Platting på mark i trekonstruksjon med utgang fra 1.Etasje

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader på delevegger og terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør forventes utskifting av plattingene grunnet alder og tilstand da lokal utskiftinger ikke vurderes som hensiktsmessig. Uten utskifting må det forventes videre råteutvikling og nedbrytning av treverket, med redusert bruksegnethet og økende vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert råteskader på delevegger og terrassedekke.



Det er registrert råteskader på delevegger og terrassedekke.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp i trekonstruksjon

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilliggende utvendige boder

Vurdering av avvik:
• Treplater er lagt direkte mot jordgrunn uten kapillærbrytende lag eller fuktsikring. Det er registrert råtelukt og synlig fuktopptrekk i nedre del av veggkonstruksjonen.

• Det er registrert tydelige fuktskjolder i trefiberplater i himling/bjelkelaget, som indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning. Bakenforliggende konstruksjon er skjult og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Treplater mot grunnen må fjernes. vedvarende fuktbelastning kan medføre råte- og soppskader i treverk og tilstøtende konstruksjoner

• Himlingsplatene må demonteres for kontroll av bakenforliggende konstruksjon og for å avklare årsaken til fuktbelastningen. Fuktkilden må utbedres og eventuelt skadet materiale skiftes ut. Det kan foreligge skjulte fukt- og råteskader i bjelkelaget.

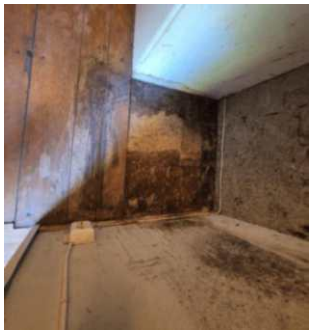
Kostnadsestimatet omfatter kun fjerning/utbedring av synlige forhold. Eventuelle skjulte skader som avdekkes ved nærmere undersøkelser eller demontering er ikke medtatt og kan medføre ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



• Det er registrert tydelige fuktskjolder i trefiberplater i himlingen, som indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning



Treplater er lagt direkte mot jordgrunn uten kapillærbrytende lag eller fuktsikring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med parkett, furu, flis, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom under fliser i kombinasjon med sprekker i fuger, samt fuktmerker/misfarging og punktvise skader/slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Skadede områder bør utbedres. Overflatene er i hovedsak eldre/originale, og det må generelt påregnes oppussing og modernisering.

Overflatene har preg av alder, bruksslitasje og enkelte skader. Uten oppgradering må det forventes videre slitasje og løpende vedlikeholdsbehov.



punktvise skader/slitasje på gulvoverflater.



Synlig fuktskade på gulv i stuen



Det er registrert bom under fliser i kombinasjon med sprekker i fuger

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte plater, malt strie og betongvegg. Himlingen er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Selv om det ikke er registrert synlige skader, fremstår veggoverflatene som eldre og umoderne, uten vesentlige oppgraderinger i senere år. Avviket er hovedsakelig satt for å synliggjøre et generelt behov for oppussing og modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes oppgradering eller modernisering av vegg- og himlingsoverflater for å oppnå et mer tidsriktig uttrykk og bedre standard.

Overflatene er i hovedsak eldre/originale og har preg av alder og normal bruksslitasje. Forholdet vurderes hovedsakelig som et moderniseringsbehov og har normalt lav konsekvensgrad.



Veggoverflatene fremstår med et umoderne uttrykk, og det er ikke utført modernisering eller oppgraderinger de senere år.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
Kjeller : Kjellerstue / gang
Underetasje : Bibliotek / gang
1.Etasje : Spisestue / stue

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er påvist en høydeforskjell på ca 26 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nye gulv, eller montering av innredning, møbler og lignende, må oppretting av høydeforskjeller påregnes for å tilfredsstille krav til planhet

Tilstandsrapport



Det er registrert nivåforskjeller i rommet utover standardens toleransekrav.

Radon

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard gis det ikke tilstandsgrad (TG) for radon. Vurderingen er utelukkende basert på forelagt dokumentasjon av eventuelle målinger, synlige tiltak for radonsikring, boligens oppbygging, og beliggenhet i henhold til det offentlige aktsomhetskartet for radon, vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Vurdering av avvik:

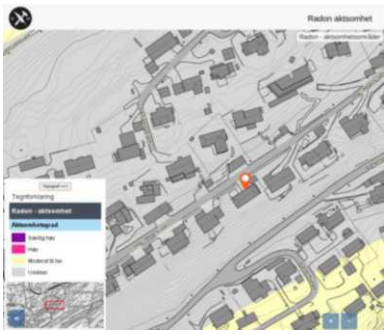
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Boligen ligger i et område hvor NGUs aktsomhetskart angir usikker radonaktsomhet.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, åpen peis og sotluke/feieluke.

Beskrivelse/vurdering:
Siste dokumenterte boligtilsyn fra Asker og Bærum brann og redning IKS ble utført 08.05.2019 uten registrerte avvik eller anmerkninger. Tidligere registrert avvik fra 2011 er bekreftet lukket, og neste ordinære boligtilsyn er planlagt i 2027.

Siste feiing ble utført 23.06.2026, med neste feiing planlagt i 2034.

Da siste tilsyn er eldre enn 5 år, er ildsted og synlige deler av skorsteinen kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre åpenbare avvik ved kontrollen.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har to etasjer med rom under terreng. Både underetasjen og kjelleren har vegger mot terreng. Gulvene består av furu, betong, fliser og oppforede gulvkonstruksjoner. Veggene består dels av innvendig utforede konstruksjoner mot grunnmur og dels av synlige betong-/murvegger.

Hulltaking er utført i kjellerstue, badstue og ved svømmebasseng.

Hulltaking er utført på steder hvor skader erfaringsmessig kan forekomme. Undersøkelsene må anses som stikkprøvekontroller og gir kun et begrenset bilde av konstruksjonene. Skjulte fukt- og råteskader andre steder kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i utforet vegg mot terreng er det målt 25,4 og 26,1 vekt-% fukt i treverk. Det er samtidig registrert plastfolie/dampsperre og EPS i konstruksjonen.

• Ved fuktsøk på innvendige mur-/pussflater mot terreng er det registrert indikatorutslag for forhøyet fuktighet.
• Det er registrert bom i puss kombinert med horisontalriss/sprekk. Horisontalriss kan være symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss i murvegger mot terreng og ved vindusåpninger. Skråriss kan være symptom på setninger
• Det er registret punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner
• Det er registrert oppforet tilfarergulv på betong/grunn i kjellerstuen. Konstruksjonen har skaderisiko, og oppbygging og fukttilstand er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere åpning av utforede vegger mot terreng for å kartlegge konstruksjonens innvendige tilstand og eventuelt skadeomfang. Kombinasjonen av forhøyede fuktverdier i treverk, innvendig dampsperre og eldre drenering gir økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader,

• Fuktbelastede mur-/pussflater bør undersøkes nærmere og løse/skadede overflater utbedres. Fortsatt fuktbelastning kan over tid medføre videre avflassing, utfellinger og nedbrytning av puss og overflater.

• Registrerte riss bør overvåkes. Ved videre utvikling anbefales nærmere vurdering av grunnmuren, da horisontalriss kan være symptom på jordtrykk og skråriss kan være symptom på setninger.

• Det anbefales lokal åpning av det oppforede tilfarergulvet for kontroll av oppbygning og fukttilstand, da dette er en fuktutsatt risikokonstruksjon hvor skjulte fukt-, mugg- og råteskader ikke kan utelukkes.

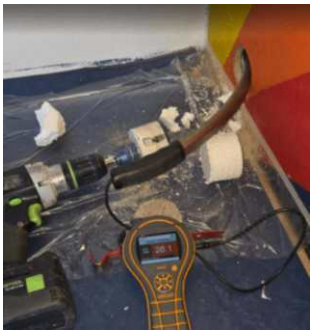
• EPS i veggkonstruksjonen bør vurderes fjernet ved åpning/utbedring og erstattet med en egnet løsning, da materialet er brennbart og kan bidra til økt brann- og røykutvikling.

Flere av de registrerte avvikene kan være symptomer på manglende funksjon i utvendig drenering/fuktsikring og må ses i sammenheng med dette punktet. Dreneringen er eldre og bør vurderes oppgradert i nær fremtid, da eventuell fuktbelastning over tid kan medføre økte fuktproblemer og skader på konstruksjoner under terreng.

Tilstandsrapport



• Ved fuktsøk på innvendige mur-/pussflater mot terreng er det registrert indikatorutslag for forhøyet fuktighet



Forhøyde verdier ved fuktmålinger i utlektet konstruksjon mot terreng (V/svømmebasseng)



• Det er registret punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner



• Det er registrert bom i puss kombinert med horisontalriss/sprekk. Horisontalriss kan være symptom på jordtrykk.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

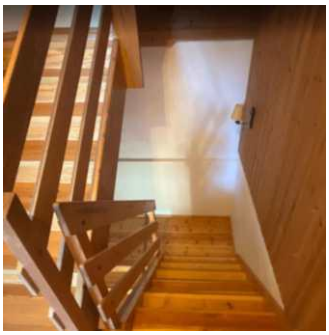
I henhold til Norsk Standard gis det ikke tilstandsgrad (TG) på utformingen av rekkverk og håndløpere. Dette er utelukkende vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), med fokus på rekkverkshøyde, nødvendige håndløpere og lysåpninger (barnesikring) i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle krav til tilgjengelighet.
• Åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta barnesikring og hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høy slitasjegrad på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør forventes utbedring/utskifting av enkelte dører med slitasje



Det er registrert høy slitasjegrad på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM (1.ETASJE)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ca 2000
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og plastsluk fra ca. 1999/2000. Det ble ikke registrert synlige skadesymptomer på befaringsdagen. Rommet har imidlertid flere avvik og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Beskrivelse av rommet:
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.
Våtrommet er innredet med dusjvegger/hjørne og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det gis TG 3 iht. NS 3600:2025 fordi våtrommets tettesjikt/gulvkonstruksjon er etablert før år 2000, og forventet funksjonstid dermed er oppbrukt. I tillegg avviker fuktsikring av vegger, fallforhold og ventilasjon fra dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i tilbakeføring til tilsvarende standard som dagens. Kostnader vil kunne variere avhengig av valgt standard på bygningsdeler og interiør, og estimatet forutsetter en enkel, normal standard på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.



Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og plastsluk fra ca. 1999/2000.

1.ETASJE > VASKEROM (1.ETASJE)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg. Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

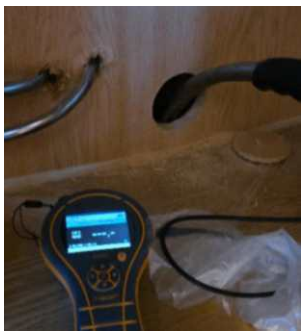
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM (1.ETASJE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtrommet fra kjøkken. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

UNDERETASJE > VASKEROM (UNDERETASJE)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1999 (Synlig datostempel i sluket)
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er i hovedsak fra før 2000, herunder overflater, sluk, tettesjikt. På grunn av høy alder og samlet tilstand er enkeltelementer ikke detaljvurdert,

da våtrommet i sin helhet har behov for totalrenovering.

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig himling.
Gulvet er med vinylbelegg. Det er ingen varmekilde.
Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

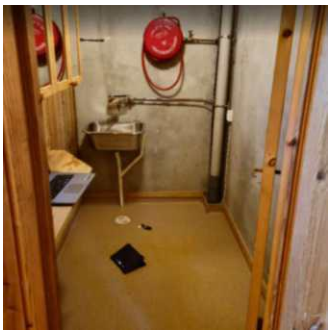
Vurdering av avvik:
• Det gis TG 3 iht. NS 3600:2025 fordi våtrommets tettesjikt/gulvkonstruksjon er etablert før år 2000, og forventet funksjonstid dermed er oppbrukt. I tillegg avviker fuktsikring av vegger, fallforhold og ventilasjon fra dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i tilbakeføring til tilsvarende standard som dagens. Kostnader vil kunne variere avhengig av valgt standard på bygningsdeler og interiør, og estimatet forutsetter en enkel, normal standard på rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerommet bør totalrenoveres innen kort tid for å etablere sluk, tettesjikt, fallforhold og ventilasjon etter dagens krav.



Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

UNDERETASJE > VASKEROM (UNDERETASJE)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg. Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM (UNDERETASJE)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.

Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Våtrommet er i stedet
fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og konstruksjonen er vurdert basert på måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med hovedkonstruksjoner som membran, sluk og rørføringer fra byggeår
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er i hovedsak fra byggeåret 1971, herunder overflater, sluk, tettesjikt og skjulte rørinstallasjoner. På grunn av høy alder og samlet tilstand er enkeltelementer ikke detaljvurdert, da våtrommet i sin helhet har behov for totalrenovering.

Beskrivelse av rommet :
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Sluket er et eldre soilsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Membran/tettesjikt og sluk har høy alder og har nådd forventet funksjonstid. Det mangler tilfredsstillende fuktsikring på vegger i våtsoner, fallforholdene mot sluk er mangelfulle og ventilasjonen er utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres innen kort tid for å etablere nytt sluk, tettesjikt, rørinstallasjoner og øvrige våtromsløsninger etter dagens krav.

Konsekvens:
Videre bruk medfører risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner, med fare for fukt-, råte- og følgeskader. På grunn av alder og registrerte avvik kan tettheten ikke lenger forventes å være tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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



Våtrommet må totalrenoveres innen kort tid for å etablere nytt sluk, tettesjikt, rørinstallasjoner og øvrige våtromsløsninger etter dagens krav.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg. Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

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

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

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtrommet fra gang. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot vaskerom



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med hovedkonstruksjoner som membran, sluk og rørføringer fra byggeår
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er i hovedsak fra byggeår, herunder overflater, sluk, tettesjikt og skjulte rørinstallasjoner. På grunn av høy alder og samlet tilstand er enkeltelementer ikke detaljvurdert, da våtrommet i sin helhet har behov for totalrenovering.

Beskrivelse av rommet :
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommets sluk, tettesjikt og skjulte installasjoner har høy alder og har overskredet forventet funksjonstid. Det er i tillegg registrert flere avvik og generelt høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres innen kort tid for å etablere nytt sluk, tettesjikt, rørinstallasjoner og øvrige våtromsløsninger etter dagens krav.

Konsekvens:
Videre bruk medfører risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner, med fare for fukt-, råte- og følgeskader. På grunn av alder og registrerte avvik kan tettheten ikke lenger forventes å være tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg.

Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

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

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

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

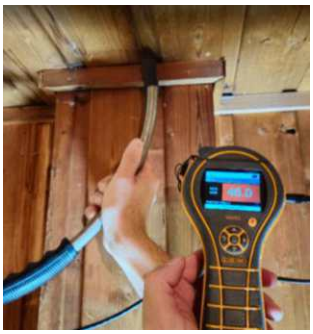
Beskrivelse

Fuktmåling i skjult konstruksjon er foretatt. Fuktmålingene er tatt fra underliggende etasje (badstue)

Ved befaring ble det registrert lekkasje fra avløpsledning i tilstøtende sjaktsone.

Forholdet er i ettertid utbedret av Rørkompaniet AS. Det foreligger kontrollskjema/serviceordre 54646 med før- og etterbilder. Avløpsledningen er skiftet fra ca. hoftehøyde og oppover. Nedre del mot gulvet ble ikke skiftet da avløpsdelene var limt. Arbeidet er signert av rørlegger 16.09.2026

Det vurderes ikke behov for ytterligere tiltak knyttet til det registrerte lekkasjepunktet.



Fuktmåling i skjult konstruksjon er foretatt. Fuktmålingene er tatt fra underliggende etasje (badstue)

KJELLER > BAD (KJELLER)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med hovedkonstruksjoner som membran, sluk og rørføringer fra byggeår
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Våtrommet er i hovedsak fra byggeåret 1971, herunder overflater, sluk, tettesjikt og skjulte rørinstallasjoner. På grunn av høy alder og samlet tilstand er enkeltelementer ikke detaljvurdert, da våtrommet i sin helhet har behov for totalrenovering.

Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Det er ikke opplyst om skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er et eldre soilsluk.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommets sluk, tettesjikt og skjulte installasjoner har høy alder og har overskredet forventet funksjonstid. Det er i tillegg registrert flere avvik og generelt høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres innen kort tid for å etablere nytt sluk, tettesjikt, rørinstallasjoner og øvrige våtromsløsninger etter dagens krav.

Konsekvens:
Videre bruk medfører risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner, med fare for fukt-, råte- og følgeskader. På grunn av alder og registrerte avvik kan tettheten ikke lenger forventes å være tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrommets sluk, tettesjikt og skjulte installasjoner har høy alder og har overskredet forventet funksjonstid.



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

KJELLER > BAD (KJELLER)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg. Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

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

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

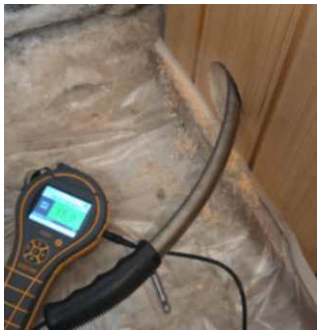
KJELLER > BAD (KJELLER)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtrommet fra bod. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN (1.ETASJE)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er av eldre dato og har generelt noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes oppgradering eller modernisering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for fremtidige skader som følge av alder og slitasje.



Kjøkkenet er av eldre dato og har generelt noe bruksslitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN (1.ETASJE)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Videre bruk av eldre og slitt innredning kan medføre økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.



Kjøkkenet er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Trepanel i himling og malte vegger. Belegg på gulv

Overflater og utstyr er av høy alder og fremstår noe utidsmessige, men det er ikke registrert synlige skader eller forhold med behov for tekniske tiltak.
Oppgraderinger og modernisering må likevel påregnes på sikt som følge av alder og standard.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Frittstående toalett og servant med underskap

Overflater og utstyr er av høy alder og fremstår noe utidsmessige, men det er ikke registrert synlige skader eller forhold med behov for tekniske tiltak.
Oppgraderinger og modernisering må likevel påregnes på sikt som følge av alder og standard.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Det bør etableres luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til forskriftskrav.
Manglende luftespalte kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.



Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

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

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er badstue.

Vegger og himling med trepanel. malt betong på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 26 vekt-% fukt i treverk i utforet vegg mot terreng. Veggen er utført med dampsperre/plastfolie mot mur, og det er registrert utbuling og fuktmerker. På betonggulvet er det registrert avflassende maling og saltutslag, som indikerer fuktbelastning. Badstuen har i tillegg høy alder og øvrige registrerte avvik

Konsekvens/tiltak
• På grunn av badstuens alder og samlede tilstand vurderes lokale utbedringer som lite hensiktsmessige. Badstuen må rives og bygges opp på nytt. Ved riving må skadeomfang og årsak til fuktbelastningen kartlegges og nødvendige fukt- og branntekniske tiltak utføres før ny badstue etableres.

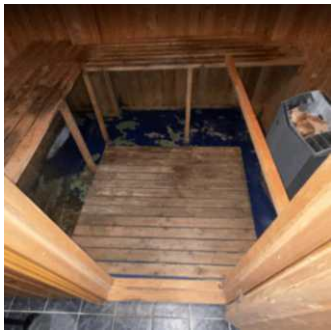
Konsekvens:
Det høye fuktnivået medfører stor risiko for råte- og muggsoppskader i skjulte trekonstruksjoner. Vedvarende fuktbelastning kan medføre videre skadeutvikling og nedbrytning av konstruksjoner og overflater.

Badstuen ligger under badet hvor det ved befaringen ble avdekket lekkasje fra avløpet. Lekkasjen er senere utbedret, men er opplyst å kunne ha pågått over tid. Det kan derfor ikke utelukkes at lekkasjen har medført skjulte fuktskader i andre deler av badstuens konstruksjoner, selv om dette ikke ble avdekket ved våre undersøkelser.

Anslaget omfatter riving og reetablering av badstuen med nødvendige innvendige konstruksjoner og overflater. Skjult skadeomfang og bakenforliggende årsak til fuktbelastningen er ikke kjent. Eventuelle tiltak på grunnmur, drenering/utvendig fuktsikring eller øvrige tilstøtende konstruksjoner er ikke medtatt og kan medføre ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



På grunn av badstuens alder og samlede tilstand vurderes lokale utbedringer som lite hensiktsmessige. Badstuen må rives og bygges opp på nytt.

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Tylø Badstueovn

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merker etter varmgang/brenning på treverk ved og over badstueovnen. Forholdet indikerer utilstrekkelig avstand og/eller skjerming mot brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Badstueovnen bør ikke benyttes før forholdet er kontrollert av kvalifisert fagperson. Varmgangsskadet treverk må utbedres, og nødvendig sikkerhetsavstand og brannbeskyttelse må etableres i henhold til ovnens monteringsanvisning.

Konsekvens:
Varmgang på brennbart materiale medfører økt risiko for antennelse og brann ved videre bruk av badstueovnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tylø Badstueovn



Det er registrert merker etter varmgang/brenning på treverk ved og over badstueovnen.

KJELLER > SVØMMEBASSENG

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rom med innvendig svømmebasseng

Avvik / årsak:
Innvendig svømmebasseng fra byggeåret. Bassenget er ute av drift, tildekket med fast dekke og benyttes som oppholdsareal. Bassengkar, tettesjikt, sluk og tekniske installasjoner var ikke tilgjengelige for kontroll. Begrenset innsyn viste eldre installasjoner med preg av alder og slitasje. Kontroll av svømmebasseng er unntatt fra tilstandsanalysen iht. NS 3600:2025. TGIU.

Tiltak:
Undersøkelse bør gjøres av fagekspert. Ved videre bruk må dekket fjernes og anlegget undersøkes. Det må påregnes rehabilitering av basseng og tekniske

installasjoner. Alternativt kan bassenget avvikles permanent.

Konsekvens:
Bassenganleggets tekniske tilstand og skjulte konstruksjoner er ukjent. Det må påregnes tiltak og kostnader enten bassenget skal tas i bruk igjen eller avvikles permanent.



Bassengkar, tettesjikt, sluk og tekniske installasjoner var ikke tilgjengelige for kontroll. Begrenset innsyn viste eldre installasjoner med preg av alder og slitasje.

KJELLER > SVØMMEBASSENG

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Teknisk anlegg til svømmebasseng med pumpe, filter, røropplegg og tilhørende elektriske installasjoner,

Beskrivelse / vurdering:
Teknisk anlegg til svømmebasseng med pumpe, filter, røropplegg og tilhørende elektriske installasjoner, hovedsakelig fra byggeåret. Anlegget er ute av drift og ble ikke funksjonstestet. TGIU.

Tiltak:
Ved ønske om gjenbruk må anlegget undersøkes av egnet fagperson. Det må påregnes utskifting eller oppgradering av tekniske installasjoner. Alternativt må installasjonene håndteres som en del av en permanent avvikling av bassenget.

Konsekvens:
Anleggets funksjon og tekniske tilstand er ikke kjent. På grunn av høy alder og manglende drift må det påregnes betydelige oppgraderinger og kostnader dersom bassenganlegget skal tas i bruk igjen.



Anlegget er ute av drift og ble ikke funksjonstestet. TGIU.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledninger i boligen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Vannledningene er fra byggeåret og har høy alder. Anlegget bør gjennomgås av fagperson for nærmere vurdering av tilstand og restlevetid, samt behov for forebyggende tiltak. Oppgradering og eventuell utskifting av eldre vannledninger må påregnes på sikt.

Konsekvens:
På grunn av ledningenes høye alder er fremtidig funksjon og gjenværende levetid usikker. Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og plutselig funksjonssvikt, som kan medføre vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Vannledninger i boligen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.



Vannledninger i boligen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.

TG 2 Innvendige avløpsrør

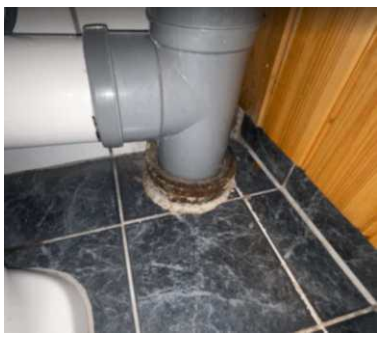
Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør), ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør i boligen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrørene er fra byggeåret og har høy alder. Anlegget bør gjennomgås av fagperson for nærmere vurdering av tilstand og restlevetid, samt behov for forebyggende tiltak. Oppgradering og eventuell utskifting av eldre avløpsrør må påregnes på sikt.

Konsekvens:
På grunn av rørenes høye alder er fremtidig funksjon og gjenværende levetid usikker. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og plutselig funksjonssvikt, som kan medføre fukt- og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Avløpsrør i boligen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). spalter på vinduer til tilluft/frisluft.

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som medfører variabel ventilasjon avhengig av blant annet temperatur- og værforhold. Det foreligger ikke opplysninger om tidspunkt for siste rengjøring av kanalnettet.Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk)

Vurdering av avvik:
• Det mangler spalte under dørene til oppholdsrom, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og påvirke ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres spalte under dørene til oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Manglende spalte kan føre til redusert ventilasjon, noe som kan gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Det anbefales å vurdere å oppgradere ventilasjonsløsningen til en mer moderne løsning ved oppussing eller modernisering av boligen.



Det mangler spalte under dørene til oppholdsrom, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og påvirke ventilasjonen negativt.

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

Beskrivelse

Varmesentral (oljeovn, oljeregulatorer m.m.)

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre innvendig utstyr etter oljefyringsanlegg fra byggeåret 1971, herunder oljeovn, regulatorer og tilhørende komponenter/rør. Anlegget er ute av bruk, har høy alder og har overskredet forventet funksjonstid.

Deler av anlegget og rørføringer er hovedsaklig skjult i konstruksjonen og ikke tilgjengelig for kontroll. Omfang og tilstand er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Utrangert utstyr og tilhørende rør anbefales demontert og fjernet av kvalifisert fagperson. Ved demontering må skjulte rørføringer og øvrige komponenter kartlegges og håndteres samtidig.

Konsekvens:
Anlegget har ingen videre funksjon, og tilstanden på skjulte komponenter og rør er ukjent. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger ytterligere eldre installasjoner eller forhold i skjulte konstruksjoner som krever tiltak.



Det er registrert eldre innvendig utstyr etter oljefyringsanlegg fra byggeåret 1971, herunder oljeovn, regulatorer og tilhørende komponenter.



Det er registrert eldre innvendig utstyr etter oljefyringsanlegg fra byggeåret 1971, herunder oljeovn, regulatorer og tilhørende komponenter.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og vindfang.
Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

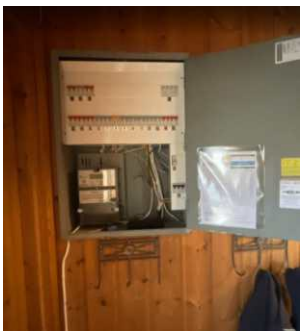
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Det er utført enkelte oppgraderinger i nyere tid som er dokumentert, men store deler av anlegget består fortsatt av eldre elektriske komponenter og installasjoner. På grunn av alder og samlet tilstand må det forventes ytterligere oppgraderinger og utskifting av eldre deler av anlegget på sikt. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens:
Behovet for kontroll, kombinert med anleggets alder og omfanget av eldre komponenter, medfører usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, sikkerhet og fremtidig funksjon. Eldre installasjoner kan ha skjulte feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for varmgang, brann, elektrisk støt og skade på elektrisk utstyr.



Sikringsskap i vindfang



Sikringsskap i teknisk rom .

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunnen er antagelser eller basert på opplysninger fra eier. Det bemerkes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent. Fra årstall er 1971.
Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1971 og har overskredet forventet funksjonstid. Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner under terreng, fuktskjolder/misfarging samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på puss og maling. Alder og registrerte symptomer tilsier usikker funksjon. TG 2.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av høy alder og registrerte symptomer på manglende funksjon, bør det planlegges for utskifting av drenering og utvendig fuktsikring i nær fremtid. Arbeidene bør utføres før det igangsettes større innvendige oppgraderinger av rom og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens: Manglende funksjon i drenering og utvendig fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og risiko for vanninntrengning i konstruksjoner og rom under terreng over tid. Dette kan føre til fuktskader, saltutslag og nedbrytning av mur og overflater, samt råte- og muggsoppskader i skjulte trekonstruksjoner.

Bemerkning :
Eiendommen ligger i skrånende terreng, og deler av grunnmuren går over to etasjer under terreng. Utskifting av drenering og fuktsikring kan derfor medføre store gravedybder og krevende tilkomst, og bli mer omfattende og kostnadskrevende enn ordinære dreneringsarbeider.

Henvisning:
Fuktmålinger og øvrige symptomer er nærmere beskrevet under A.2.5 Rom under terreng og badstue.



Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1971 og har overskredet forventet funksjonstid.



Alder og registrerte symptomer tilsier usikker funksjon. TG 2.



Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1971 og har overskredet forventet funksjonstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter er vurdert på bakgrunn av alder og eventuelle synlige symptomer, som for eksempel setninger. Fundamentene er naturlig skjult, og store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon grunnet terreng, kledning eller innvendige konstruksjoner. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss ved vindusåpninger og på kjellervegg mot terreng, som er symptom på setninger.
• Det er også registrert horisontalt riss på vegg mot terreng, som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser, og rissene bør overvåkes over tid for å avklare eventuell videre utvikling. Ved økende sprekkdannelse eller andre tegn til bevegelse bør grunnmuren vurderes av bygningsteknisk rådgiver/konstruktør.

Konsekvens:
Skråriss kan være indikasjon på setninger, mens horisontale riss kan være indikasjon på jordtrykk mot grunnmuren. Dersom det foregår bevegelser i konstruksjonen, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre økte skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Riss og skadet puss kan også bidra til vann- og fuktinntrengning i muren.



• Det er også registrert horisontalt riss på vegg mot terreng, som er symptom på jordtrykk.



Det er registrert skråriss på kjellervegg mot terreng, som er symptom på setninger.



Det er registrert skråriss ved vindusåpninger som er symptom på setninger.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Nivådelt tomt i skrått terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Terrenget må justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren og overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør ses i sammenheng med eventuell utbedring av utvendig fuktsikring og drenering.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

Manglende fall bort fra bygningen medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i rom og konstruksjoner under terreng.

Det anbefales i første omgang enkle strakstiltak for å lede tak- og overflatevann bort fra grunnmuren og redusere fuktbelastningen. Større terrengjusteringer bør ses i sammenheng med eventuell oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring, da dette mest hensiktsmessig utføres som et samlet tiltak.

Kostnadsestimatet gjelder terrengjustering og tiltak for overflateavrenning. Arbeider med drenering og utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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



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

Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Bærum kommune (Vann og avløp) har i bekreftelse datert 21.09.2026 bekreftet at oljetanken er fjernet og at kommunens register er oppdatert.

Forholdet anses som tilfredsstillende dokumentert, og det vurderes ikke behov for ytterligere tiltak knyttet til den tidligere oljetanken.

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:

• Avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet (HMS)
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav.
• Innfestingen på rekkverket på balkongen sitter løst
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

Tilstandsrapport

• Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Løs innfesting må utbedres for å hindre at rekkverket løsner, noe som kan medføre alvorlig personskade.

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

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

• Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle krav til tilgjengelighet.

• Åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta barnesikring og hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

• Tiltak:
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Det er utført enkelte oppgraderinger i nyere tid som er dokumentert, men store deler av anlegget består fortsatt av eldre elektriske komponenter og installasjoner. På grunn av alder og samlet tilstand må det forventes ytterligere oppgraderinger og utskifting av eldre deler av anlegget på sikt. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens:
Behovet for kontroll, kombinert med anleggets alder og omfanget av eldre komponenter, medfører usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, sikkerhet og fremtidig funksjon. Eldre installasjoner kan ha skjulte feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for varmgang, brann, elektrisk støt og skade på elektrisk utstyr.

Bygninger på eiendommen

Carport

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående carport oppført i enkel trekonstruksjon med uisolerte bindingsverksvegger, utvendig kledd med stående trepanel. Carporten har pulttak tekket med takplater. Gulv/dekke er utført i betong, med kryprom under deler av konstruksjonen.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Se egenerklæring for ytterligere informasjon

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

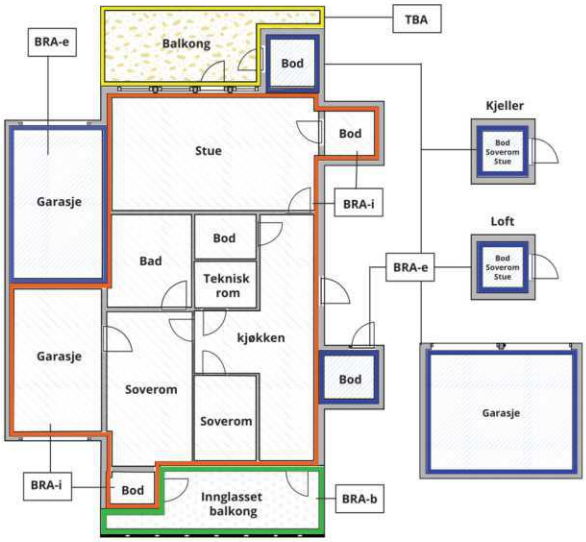
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	107			107	50
Underetasje	102	8		110	14
Kjeller	94	8		102	36
SUM	**303**	**16**			**100**
SUM BRA	**319**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, toalettrom, vaskerom (1.etasje), stue, vindfang, spisestue, kjøkken (1.etasje)		
Underetasje	Soverom, soverom 2, vaskerom (underetasje), bad (underetasje), bibliotek, gang, bad (hybel), entré, garderobe, kjøkken (hybel)	Bod utvendig	
Kjeller	Kjellerstue, trapperom, bod, bad (kjeller), badstue, teknisk rom, svømmebasseng	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - I underetasjen er tidligere dusj/toalettrom og soverom er slått sammen med tidligere trimrom og innredet som separat hybeldel med egen inngang, bad, stue, kjøkken og garderobe. Bod i (hoveddel) er endret til vaskerom.
- I kjelleren er to tidligere boder og et hobbyrom er i dag innredet og benyttet som kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Elektroentreprenør Guriby AS – levering og montering av komfyrvakt på eksisterende kurs 31.05.2023.
- Elektroentreprenør Guriby AS – ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater og utskifting av downlights i spisestue til LED. 20.03.2024.
- Feiing gjennomført Utført av Feie- og tilsynstjenester AS på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS. 23.05.2026.
- Rørkompaniet AS: Utbedring av avløpsledning etter lekkasje fra dusj. Avløpsledningen ble skiftet fra ca. hoftehøyde og oppover. Nedre del mot gulvet ble ikke skiftet da avløpsdelene var limt. Arbeidet er dokumentert med før-/etterbilder og signert av rørlegger 16.09.2026.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carporten er ikke inkludert i boligens bruksareal (BRA). I henhold til NS 3940:2023 regnes carport som åpent overbygd areal og inngår ikke i BRA. Parkeringsmuligheten er beskrevet separat.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Karsten Midtvedt	Kunde
	Remy Ostuft	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	310		0	1093.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ing. Hoels vei 18

Hjemmelshaver

Midtvedt Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.05.2023	Elektroentreprenør Guriby AS – levering og montering av komfyrvakt på eksisterende kurs	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.12.2013	Elektroentreprenør Guriby AS – elektrisk opplegg på utelamper over fotocelle, lys og stikk i bod samt tilkobling av lys i bod.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.03.2024	Elektroentreprenør Guriby AS – ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater og utskifting av downlights i spisestue til LED.	Gjennomgått		Nei
Dokument	21.09.2026	Bærum kommune, Vann og avløp Bekrefter at oljetanken er fjernet og at kommunens register er oppdatert.	Gjennomgått		Nei
Rapport	16.09.2026	Rørkompaniet AS: 'Utbedring av avløpsledning etter lekkasje fra dusj.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260395
Addresse	Ing. Hoels vei 18		
Postnr.	1346	Sted	GJETTUM
Selgers navn	Karsten Midtvedt		
Selgers navn	Tore Midtvedt		
Selgers navn	Øyvind Midtvedt		
Selgers navn	Per Midtvedt		
Selgers navn	Kari Midtvedt		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tore Midtvedt

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Karsten Midtvedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble bygd 1971 av mine foreldre

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Totalt 4 år - sist i 1982

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

21612846

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppdatert sikringsskap i 2024 med innstalasjon av automatsikringer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Guriby elekriske, Bærum

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med separat ingang.

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Skade på en vegg. Uklart hvorfor.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Karsten Midtvedt*

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362420**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16158771**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	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 **1971**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **319,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **266,81**

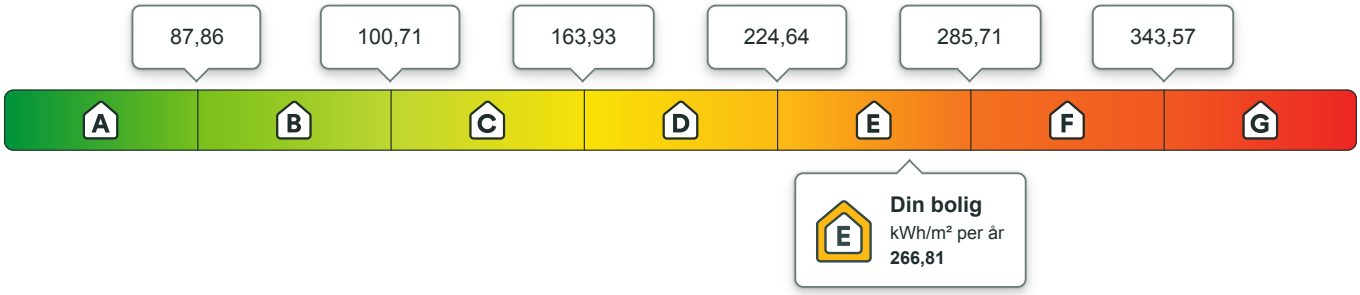
Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM

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
74 126,49	**264,74**

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

Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM

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**

Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 094 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 094 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1966289 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1966289)

Navn	VALLERHØGDA, vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24918/7369315.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 094 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

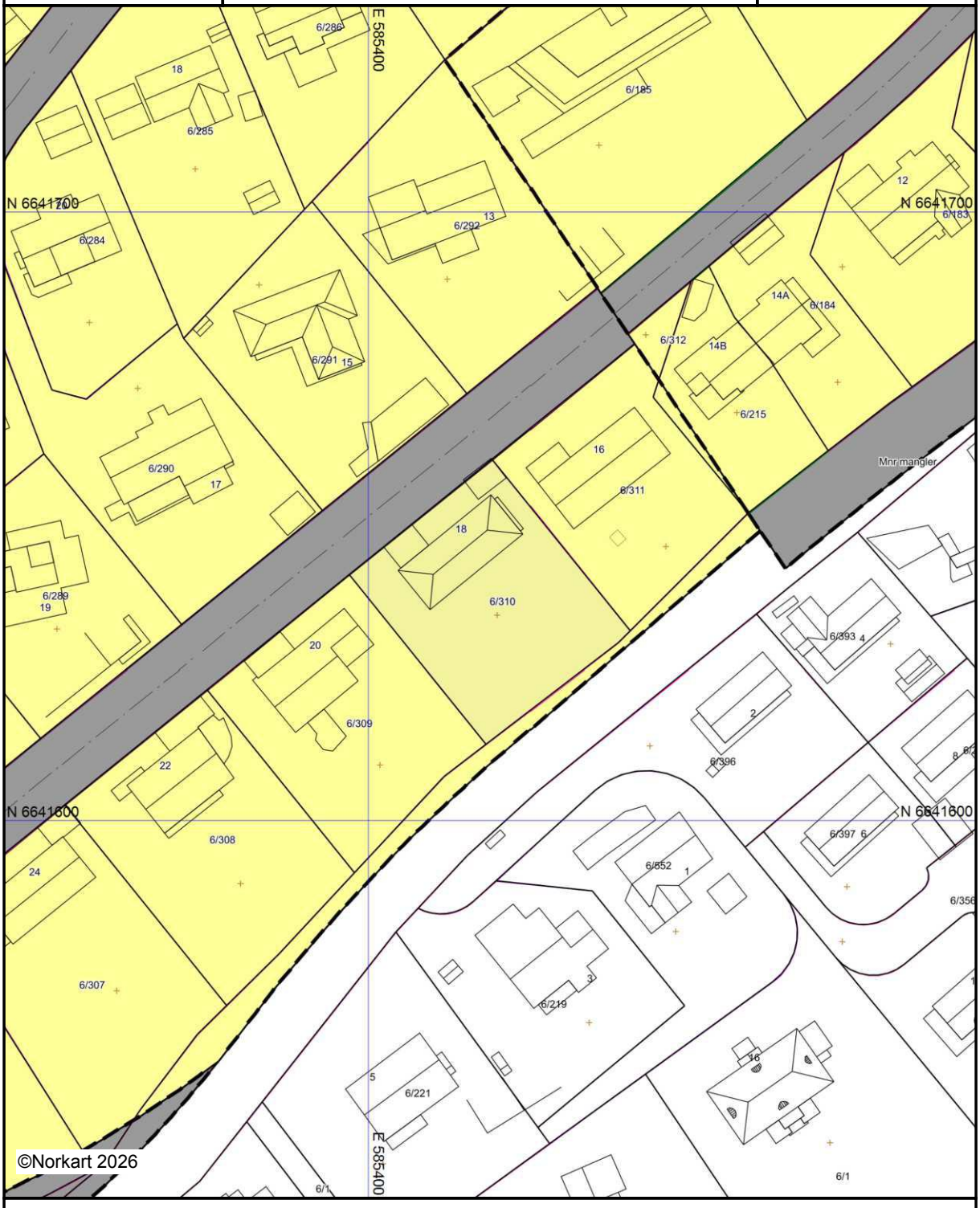
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 6/310
Adresse: Ing. Hoels vei 18
Dato: 08.09.2026
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



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 6/310
Adresse: Ing. Hoels vei 18
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

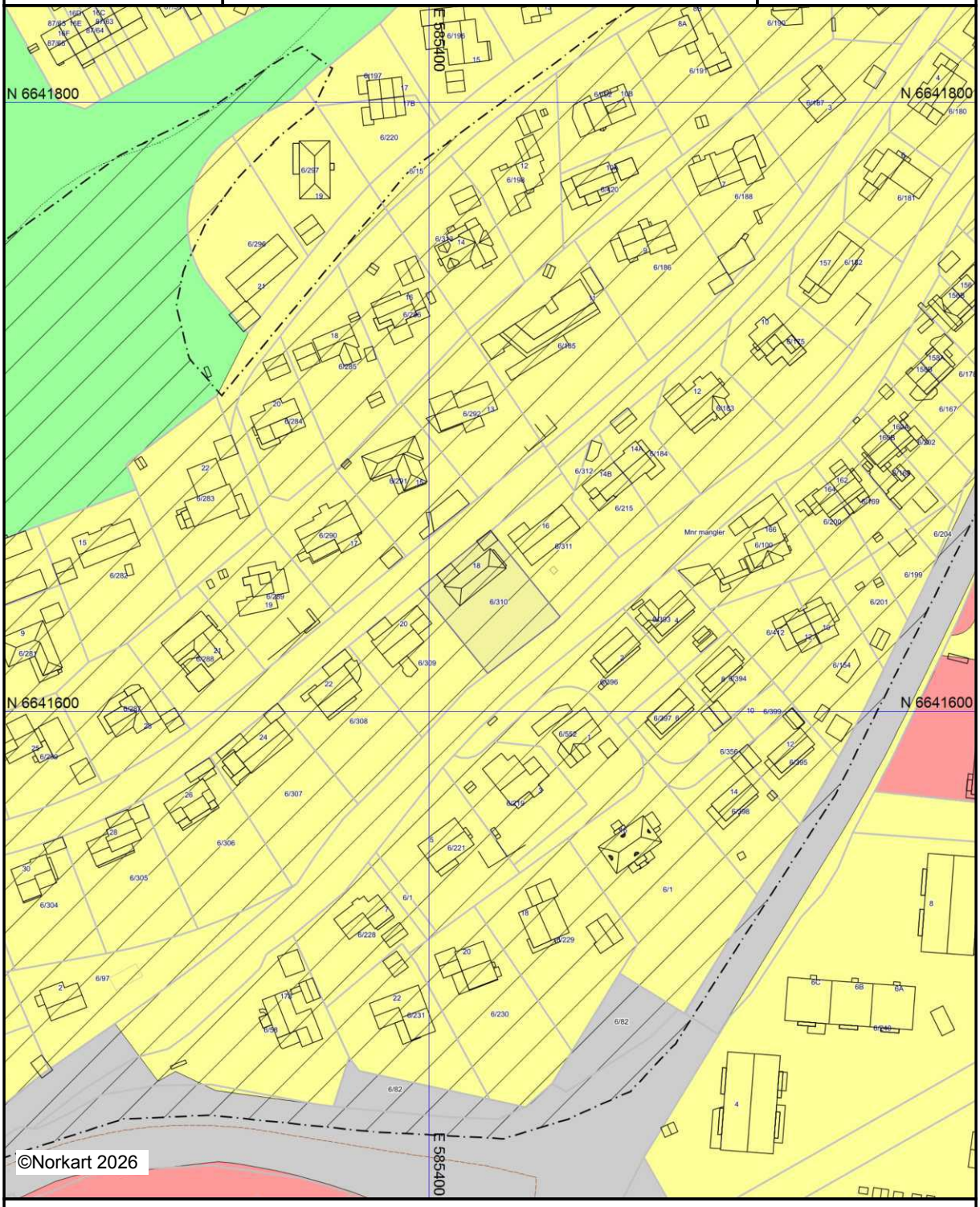
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/310
Adresse: Ing. Hoels vei 18
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

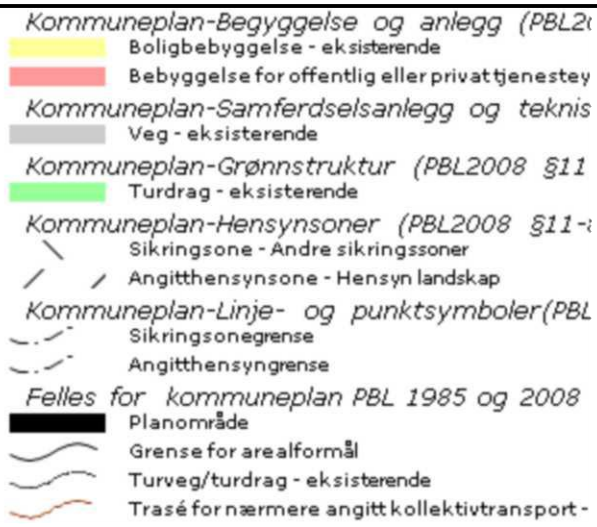
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



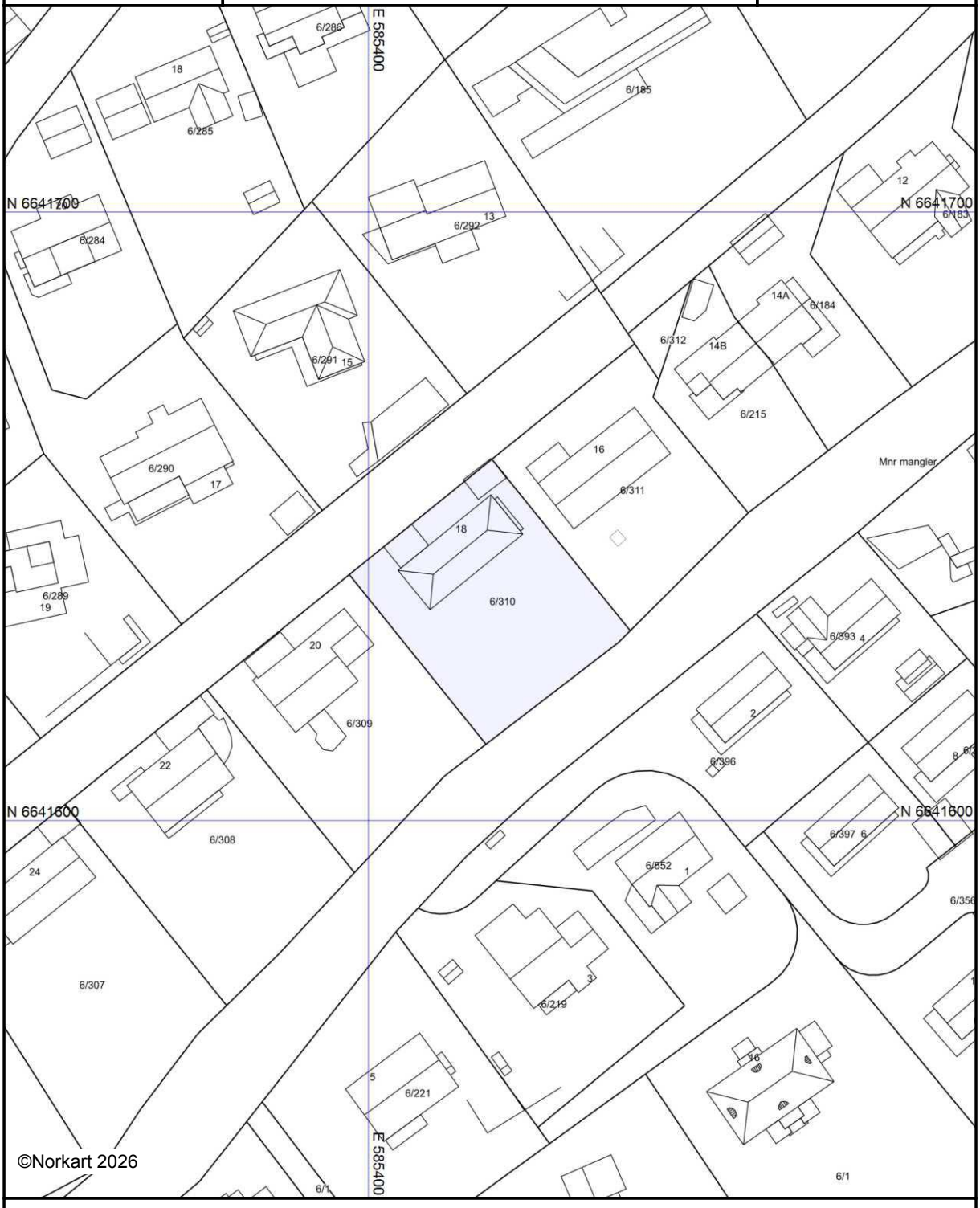
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/310
Adresse: Ing. Hoels vei 18
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	6	**Bnr**	310	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ing. Hoels vei 18 , 1346 GJETTUM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1970/358	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/485	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1987	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

27. juli 1972

356-70, bilag 33, VS/KJ

Herr Tore Hildrum
Fossliva. 6 B
1344 Haslum

Fru Inga Hoel
Bærumsv. 51
1350 Lommedalen

Ing. Kjell E. Hole
Kj. Fjørtoftsv. 50
1412 Sofiemyr

Gnr. 6, bnr. 310 av Valler

I forbindelse med utstedelse av midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom har saken vært oversendt veivesenet til uttalelse vedrørende opparbeidelse av avkjørsel. Jfr. vedlagte kjennelse av veivesenets uttalelse av 17. juli d.å.

I henhold hertil meddeles midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom på betingelse av at de i vårt brev av 19. juni d.å. gitte pålegg blir etterkommet innen 15. september d.å., og skriftlig melding herom må være byggingsvesenet i hende innen ovennevnte frist.

for byggingssjefen

Victor Gyen
e.f.

Vedlegg

27. juli 1972

356-70, bilag 33, VS/KJ

Herr Tore Hildrum
Fossliva. 6 B
1344 Haslum

Fru Inga Hoel
Bærumsv. 51
1350 Lommedalen

Ing. Kjell E. Hole
Kj. Fjørtoftsv. 50
1412 Sofiemyr

Gnr. 6, bnr. 310 av Valler

I forbindelse med utstedelse av midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom har saken vært oversendt veivesenet til uttalelse vedrørende opparbeidelse av avkjørsel. Jfr. vedlagte kjennelse av veivesenets uttalelse av 17. juli d.å.

I henhold hertil meddeles midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom på betingelse av at de i vårt brev av 19. juni d.å. gitte pålegg blir etterkommet innen 15. september d.å., og skriftlig melding herom må være byggingsvesenet i hende innen ovennevnte frist.

for byggingssjefen

Victor Gyen
e.f.

Vedlegg

27. juli 1972

356-70, bilag 33, VS/KJ

Herr Tore Hildrum
Fossliva. 6 B
1344 Haslum

Fru Inga Hoel
Bærumsv. 51
1350 Lommedalen

Ing. Kjell E. Hole
Kj. Fjørtoftsv. 50
1412 Sofiemyr

Gnr. 6, bnr. 310 av Valler

I forbindelse med utstedelse av midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom har saken vært oversendt veivesenet til uttalelse vedrørende opparbeidelse av avkjørsel. Jfr. vedlagte kjennelse av veivesenets uttalelse av 17. juli d.å.

I henhold hertil meddeles midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom på betingelse av at de i vårt brev av 19. juni d.å. gitte pålegg blir etterkommet innen 15. september d.å., og skriftlig melding herom må være byggingsvesenet i hende innen ovennevnte frist.

for byggingssjefen

Victor Gyen
e.f.

Vedlegg

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 946,14 kr
Feiing	783,96 kr
Renovasjon	8 076,24 kr
Vann	13 644,06 kr
Sum	**38 450,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOK	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr	4 711,18 kr
Vann etter areal	15%	314 m2	39.80	1/1	0 %	12 497,67 kr	7 290,32 kr
Avløp etter areal	15%	314 m2	45.26	1/1	0 %	14 212,90 kr	8 290,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	348,81 kr
					Sum	**35 676,85 kr**	**20 811,48 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM								

Avtale 90131565 (Avgiftsadresse: Ing. Hoels Vei 18)

Situasjon

Røykvarslere	3 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjeller	A2	08.05.2019	23.06.2026	Utført	Utført
Kjeller	A1	08.05.2019	23.06.2026	Utført	Utført
1 etasje stue	A2	08.05.2019	23.06.2026	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	08.05.2019	23.06.2026	Utført	Utført
Stue Kjeller	A1	08.05.2019	23.06.2026	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

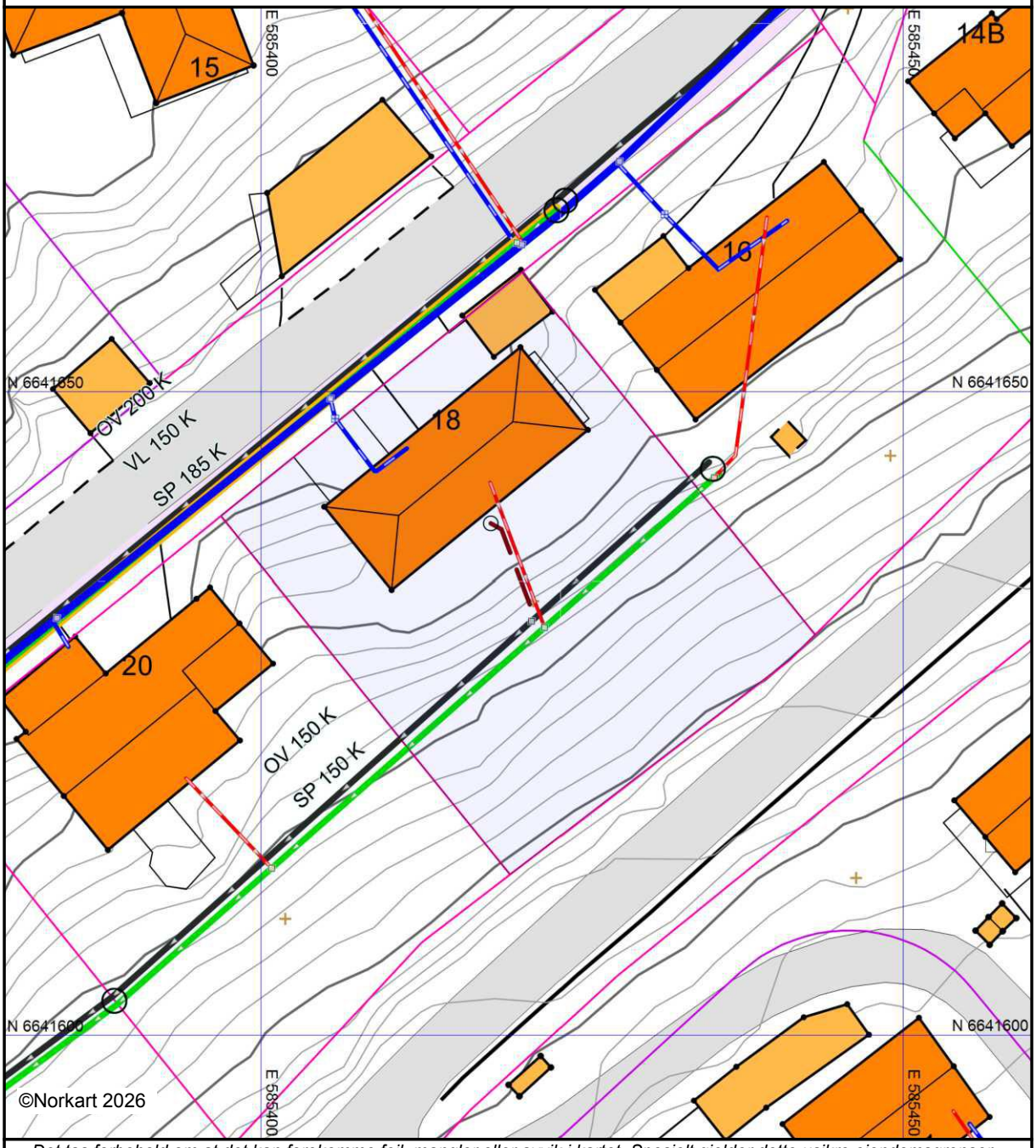
Eiendom: 6/310
Adresse: Ing. Hoels vei 18
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

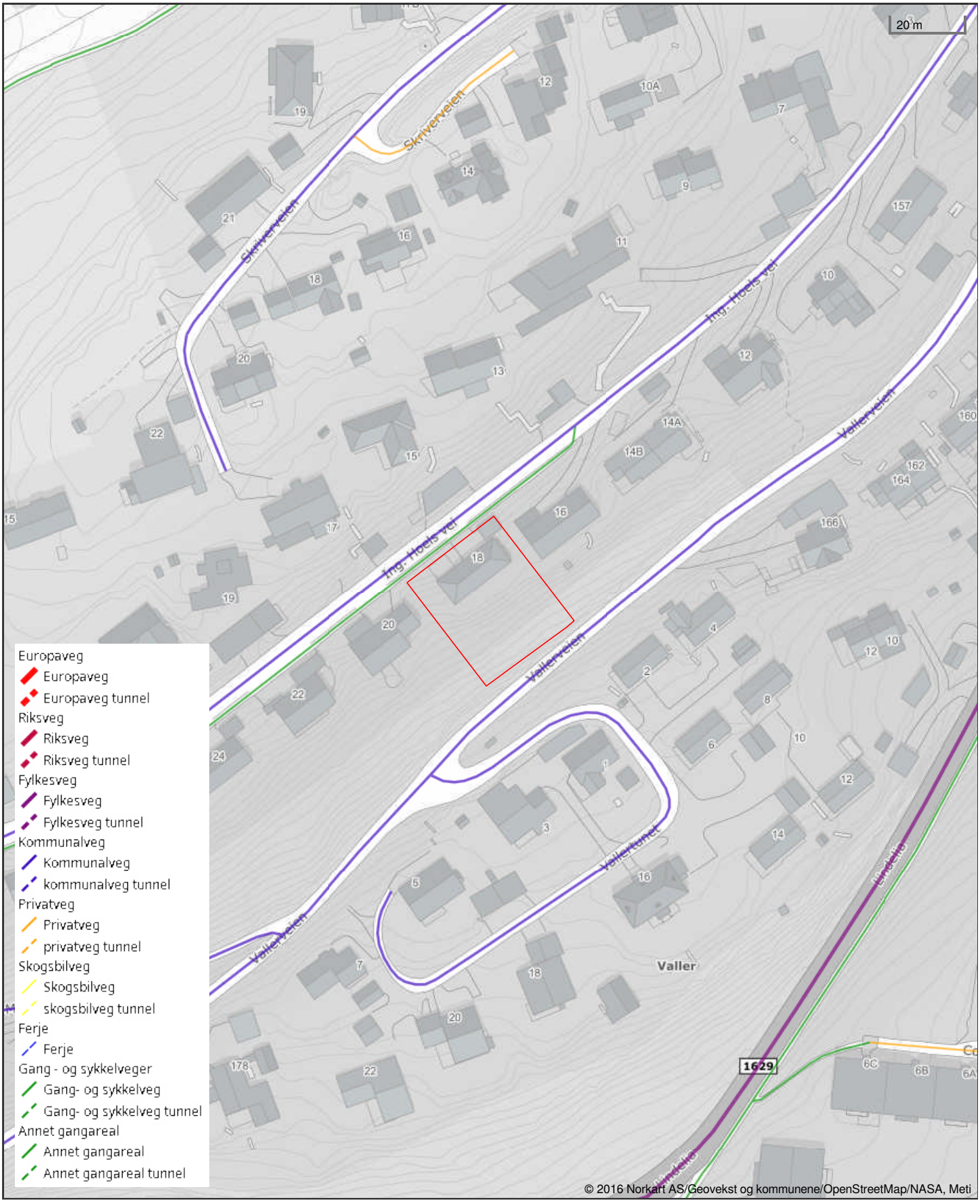
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



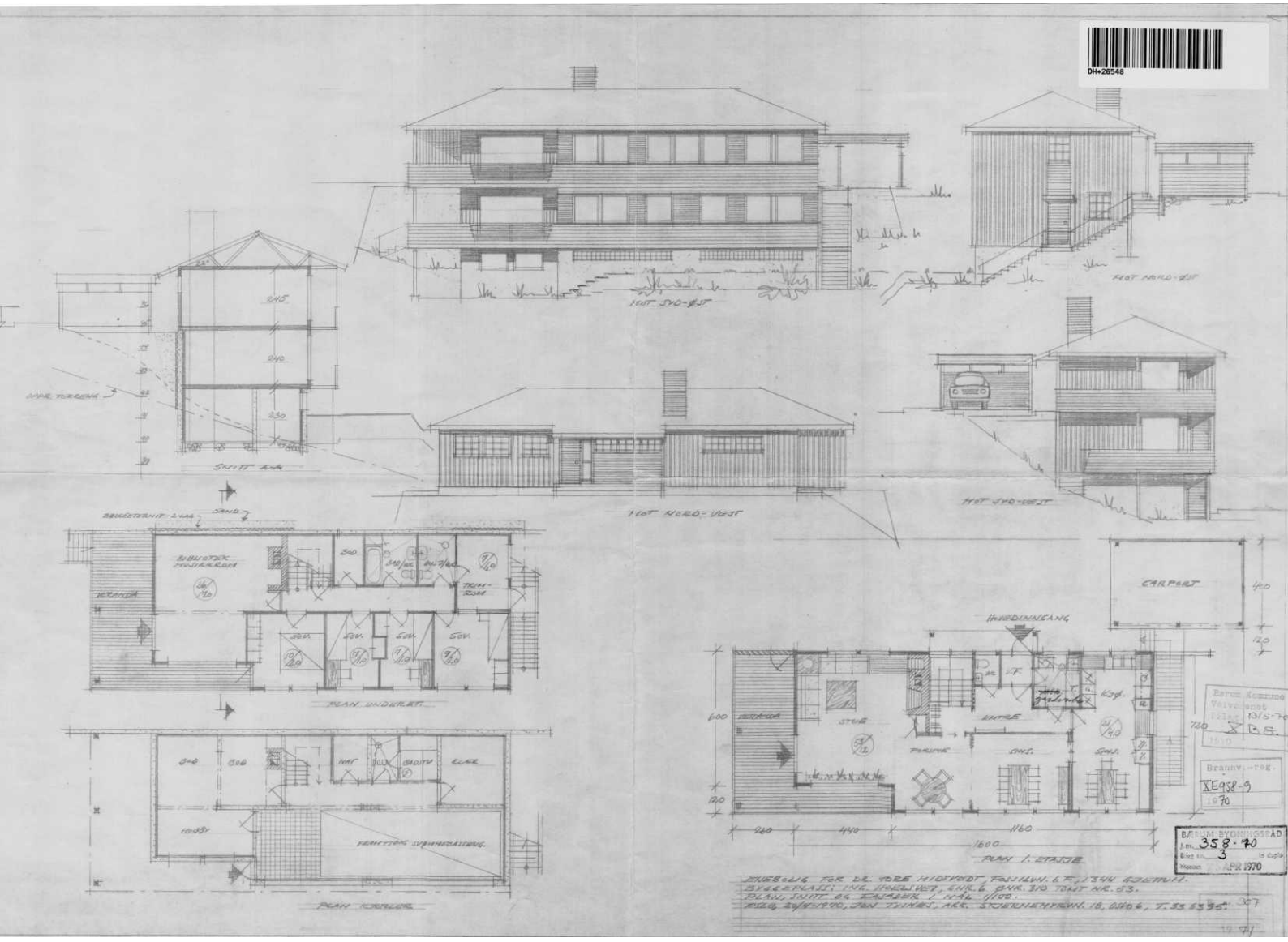
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 6/310//

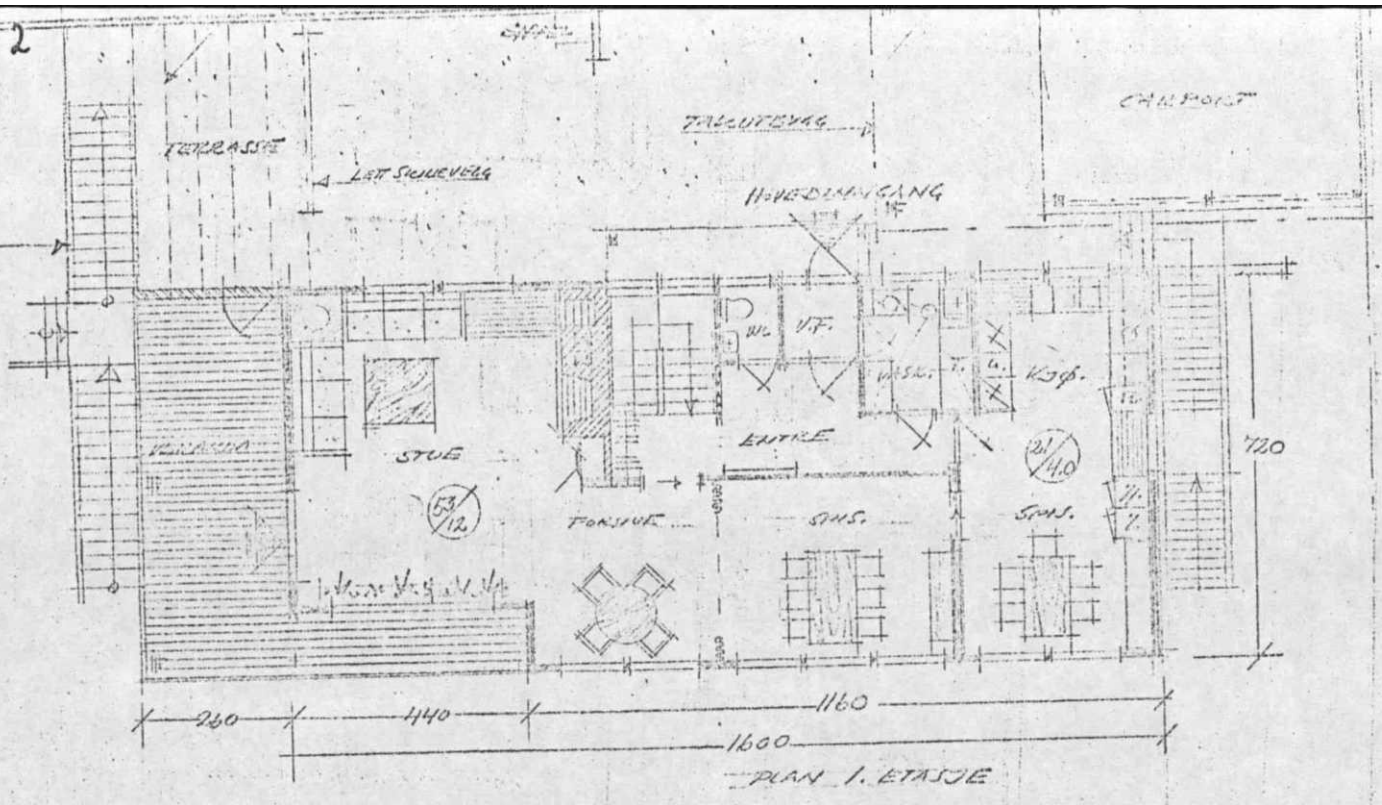


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



BYGGESØK FOR DR. TORE HJORTDAL, FJELLVN. 6 F, 1344 GJETTUM.
BYGGEFELT: INV. HAGLIVET, GNR. 6 BNR. 310 TOMT NR. 63.
PLAN: TEGNET AV: PALMER / HAL. 11/8.
FOLG. 24/11-1970, JAN THINES, ARK. STJERNEMYRVN. 18, 0806, T. 55 55 95.

DH+26548
Statens Kornlagring
Telefaks
Telex
Brannv.-rog.
IE 958-9
1970
BYGNINGSKONTROLLRÅD
Nr. 358-70
3
APR 1970

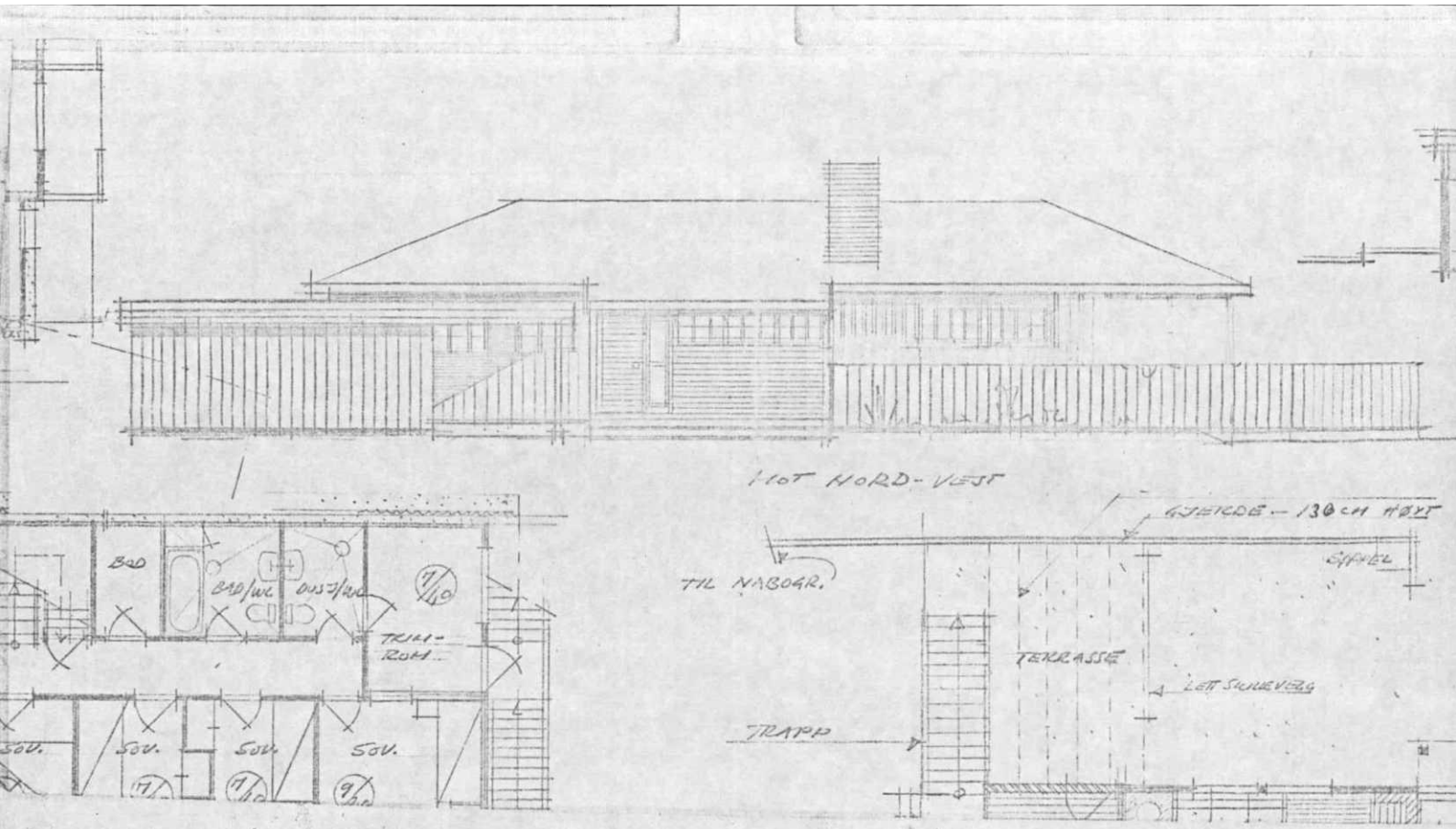


PLAN 1. ETASJE

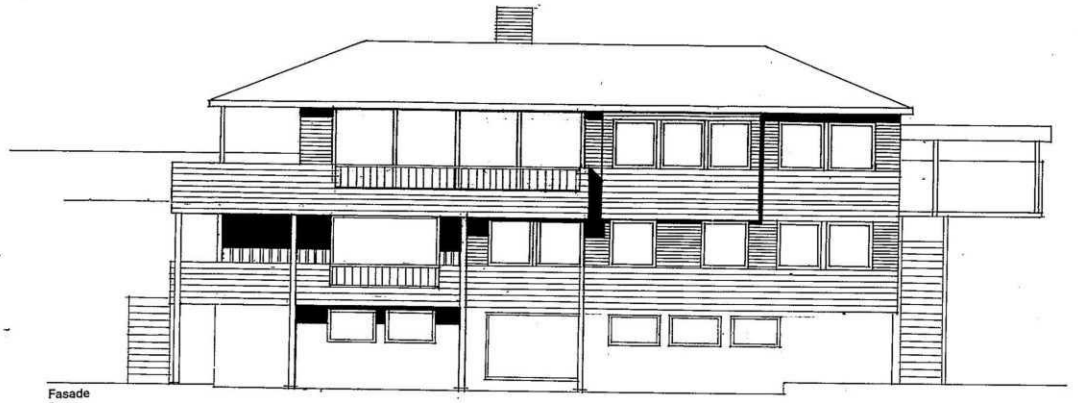
ENEBOLIG FOR DR. TORE HJORTHØT, FOSSILVN. 6 E, 1344 GJETTUM.
BYGGEPLASS: ING. HORSNES, GNR. 6 BNR. 310 TOMT NR. 53.
PLAN, SNITT OG FASADER 1 : 100.
OSLO, 20/4-1970, JON TYSNES, ARK. SKJELNESVEIEN 18, 0806, T. 35 55 95.

RETTET: 30.5. 1976. J.T.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 485-76
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 9 JUN 1976



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 485-76
Bilag nr. 16 in duplo
Mottatt 23 AUG 1976



Fasade
Svd



Fasade
Vest

BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT - 9 MARS 2000
J NR 99-1987
BILAG 8

Kari og Tore Midtvedt
Ing. Hoelsvei 18
134 gjettum

Britt Krokene
Sivilarkitekt MNAL
Gange-Rolvs gate 2
0273 Oslo
Telefon / Faks 22 43 70 07

Revisjon

Byggemelding

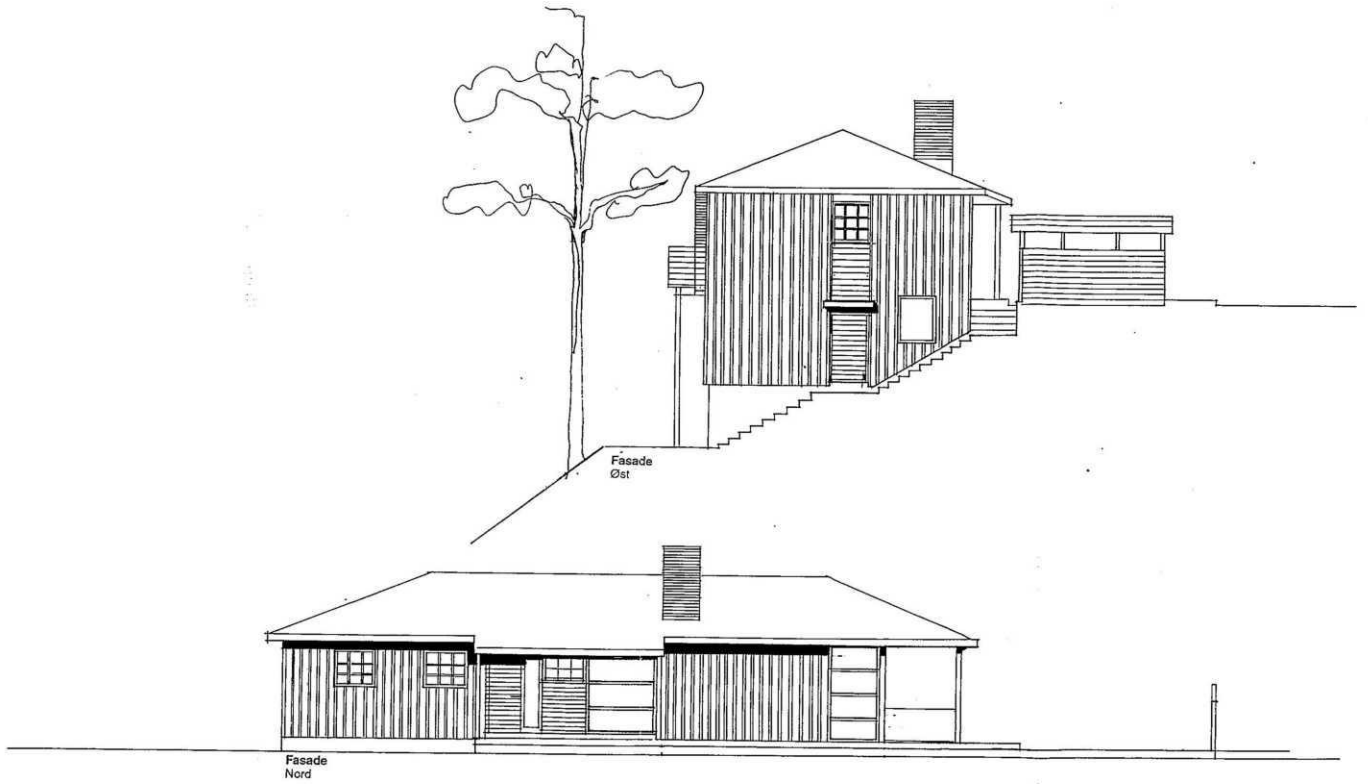
Dato
07.02.00

Målestokk
1:100

Fasade
Sør og vest

B-05

09050800085E05821 60



BÆRUM KOMMUNE
Plenseksjonen
MOTTATT - 9 MARS 2000
J.NR 99-1987
BILAG 9

Kari og Tore Midtvedt
Ing. Hoelsvei 18
1344 gjettum

Britt Krokene
Sivilarkitekt MNAL
Gangs-Rolvs gate 2
0273 Oslo
Telefon / Faks 22 43 70 07

Fasade
Øst og nord

Revisjon

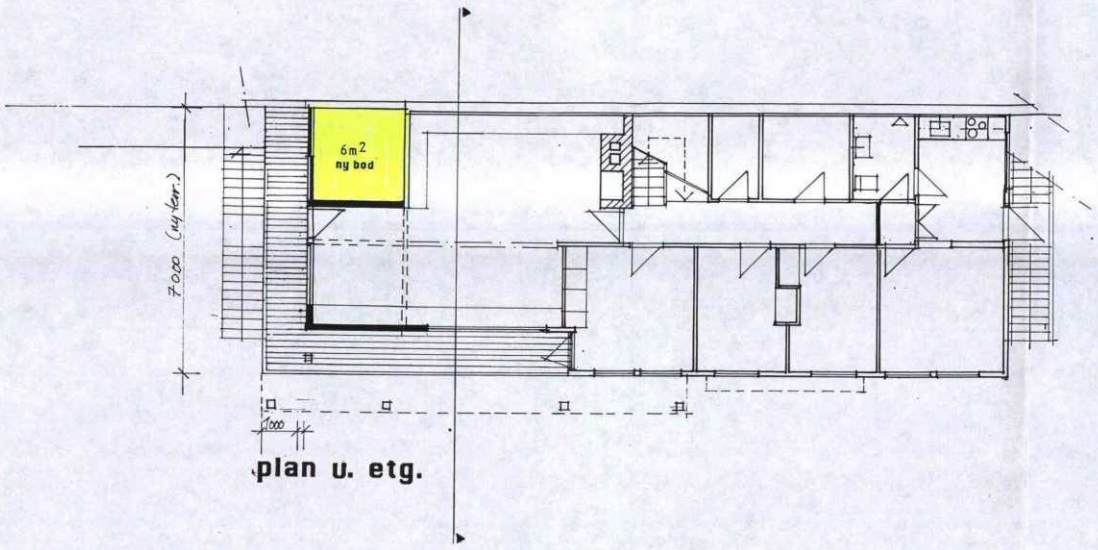
Byggemelding

Dato
07.02.00

Målestokk
1:100

B-04

09050800088H0682158



plan u. etg.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT – 9 MARS 2000
J NR 99-1987
BILAG 6

Kari og Tore Midtvedt
Ing. Hoelsvei 18
1344 Gjettum

Britt Krokene
Sivilarkitekt MNAL
Gange-Rolvs gate 2
0273 Oslo
Telefon / faks 22 43 70 07

Plan
under et.

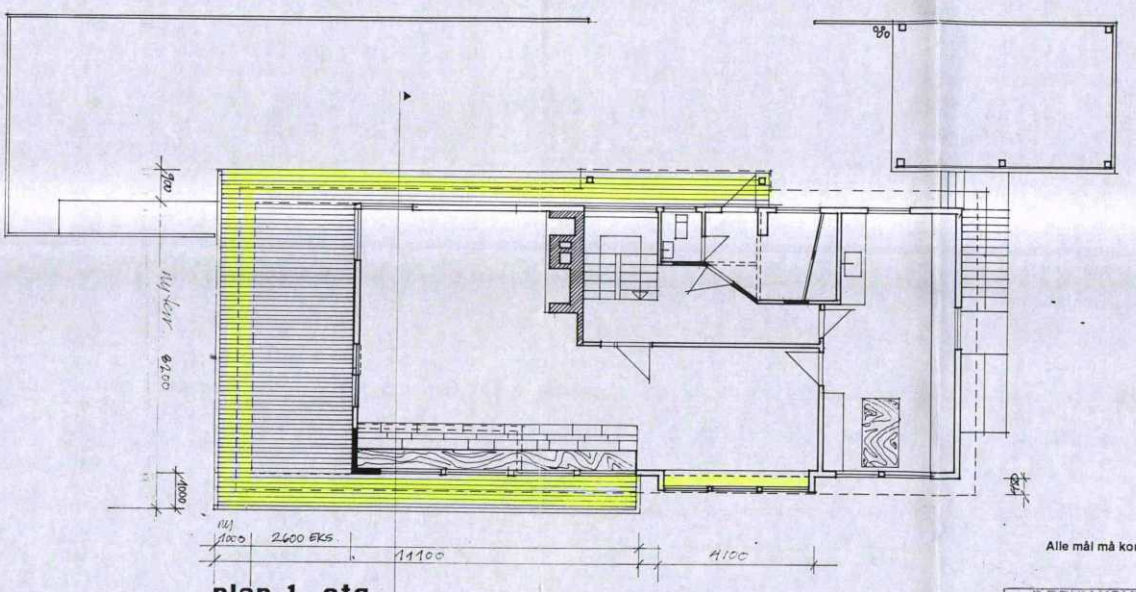
Revisjon

Byggemelding

Dato
07.02.00

Målestokk
1:100

B-03



plan 1. etg.

Alle mål må kontrolleres på stedet

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT - 9 MARS 2000
J.NR 99-1987
BILAG 7

Kari og Tore Midtvedt
Ing. Hoelsvei 18
1346 Gjettum

Britt Krokene
Sivilarkitekt MNAL
Gange-Rolvs gate 2
0273 Oslo
Telefon / faks 22 43 70 07

Byggemelding	Dato	Plan	Målestokk	Revision
	07.02.00	1 et	1:100	B-02

B. I. 25.

Stempelmerker kr. 465,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 7/8 1969
av Forliket i Bærum

Dbnr. 5545
den 7/8 1969

Skjöte.

A/S Bærum Tomteselskap har solgt og skjöter med dette parsell nr. 53 av gnr. 6, bnr. 3 i Bærum til Tore Midtvedt.

Parsellen er på 1.094 m^2, og kjöpesummen, kr. 45.948,- kronerförtifemtusennihundreogförtiåtte - er betalt på avtalt måte.

Tomten skal bebygges villamessig innen 2 - to - år. Dersom kjöperen ikke oppfyller denne forutsetning, faller tomten tilbake til selgeren mot refusjon av kjöpesummen. Parsellen har fått dnr. 310

Eiendommen kan de förste 5 - fem - år ikke overdras, makeskiftes eller bortleies i sin helhet uten selgerens samtykke.

Selgeren forbeholder seg rett til å före og vedlikeholde ledninger og kabler over tomten samt til å gi andre tomteeiere og Bærum kommune slik rett for nödvendige tilknytningsledninger og kabler. Videre forbeholder selgeren seg rett til å kreve inn tilknytningsavgift for kloakk med inntil kr. 1.500,- pr. leilighet og en årlig avgift til drift av renseanlegg med det belöp Bærum kommunestyre til enhver tid bestemmer (for tiden kr. 50,- pr. år).

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for gjerdehold mot sine eiendommer.

Sandvika, den 4 august 1969.

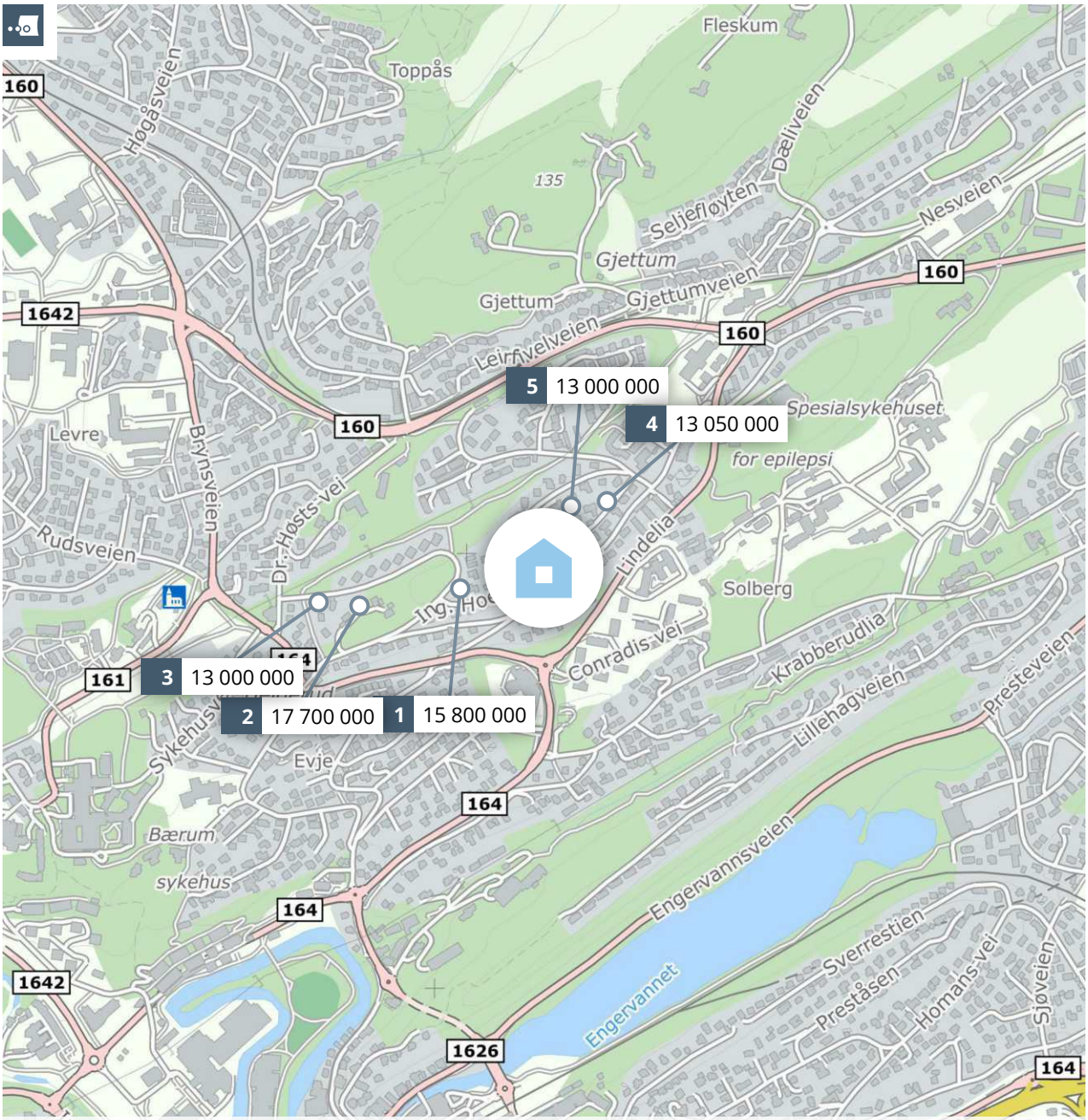
A/S Bærum Tomteselskap

Einar M. Olsen

Det bekreftes at Einar M. Olsen egenhendig har underskrevet dette skjöte i mitt/~~vårt~~ nærvær, og at han er over 21 år.

Sandvika, den 4 august 1969.

advokat



Meglers verdivurdering

ING. HOELS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 05.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ing. Hoels vei 18, 1346 GJETTUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 6 BNR 310 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 04

Verdivurdert til

12 900 000

-	12 900 000	40 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	319 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Emil Stangs vei 7 358 m² 1973 1 257 m² 5 sov	10.09.2025	17 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**44 134**
2	Ing. Hoels vei 47 279 m² 2015 1 612 m² 4 sov	09.07.2026	18 500 000	**17 700 000**	0	17 700 000	**63 441**
3	Emil Stangs vei 32 254 m² 1984 1 073 m² 3 sov	01.07.2025	13 900 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**51 181**
4	Ing. Hoels vei 3 176 m² 1959 1 213 m² 4 sov	04.03.2026	13 500 000	**13 050 000**	0	13 050 000	**74 148**
5	Skriverveien 10 A 146 m² 1983 688 m² 3 sov	15.04.2025	13 700 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**89 041**

En stor og særpreget enebolig med fantastisk utsikt og et spennende potensial for deg som ønsker å skape noe eget. Eiendommen ligger høyt og fint til i et veletablert boligområde på Gjettum, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og Sandvika.

Boligen er oppført i 1971 og byr på hele 319 m² BRA fordelt over tre innholdsrike plan. Her får du store oppholdsrom, flere soverom, bibliotek, kjellerstue, flere bad/våtrom – og ikke minst en egen bassengavdeling med innendørs svømmebasseng og badstue. Store vindusflater og flere uteplasser utnytter den flotte beliggenheten og utsikten.

Eiendommen har i hovedsak eldre standard og det må påregnes modernisering og oppgraderinger. Til gjengjeld får du sjeldent mye areal og en planløsning med mange muligheter.

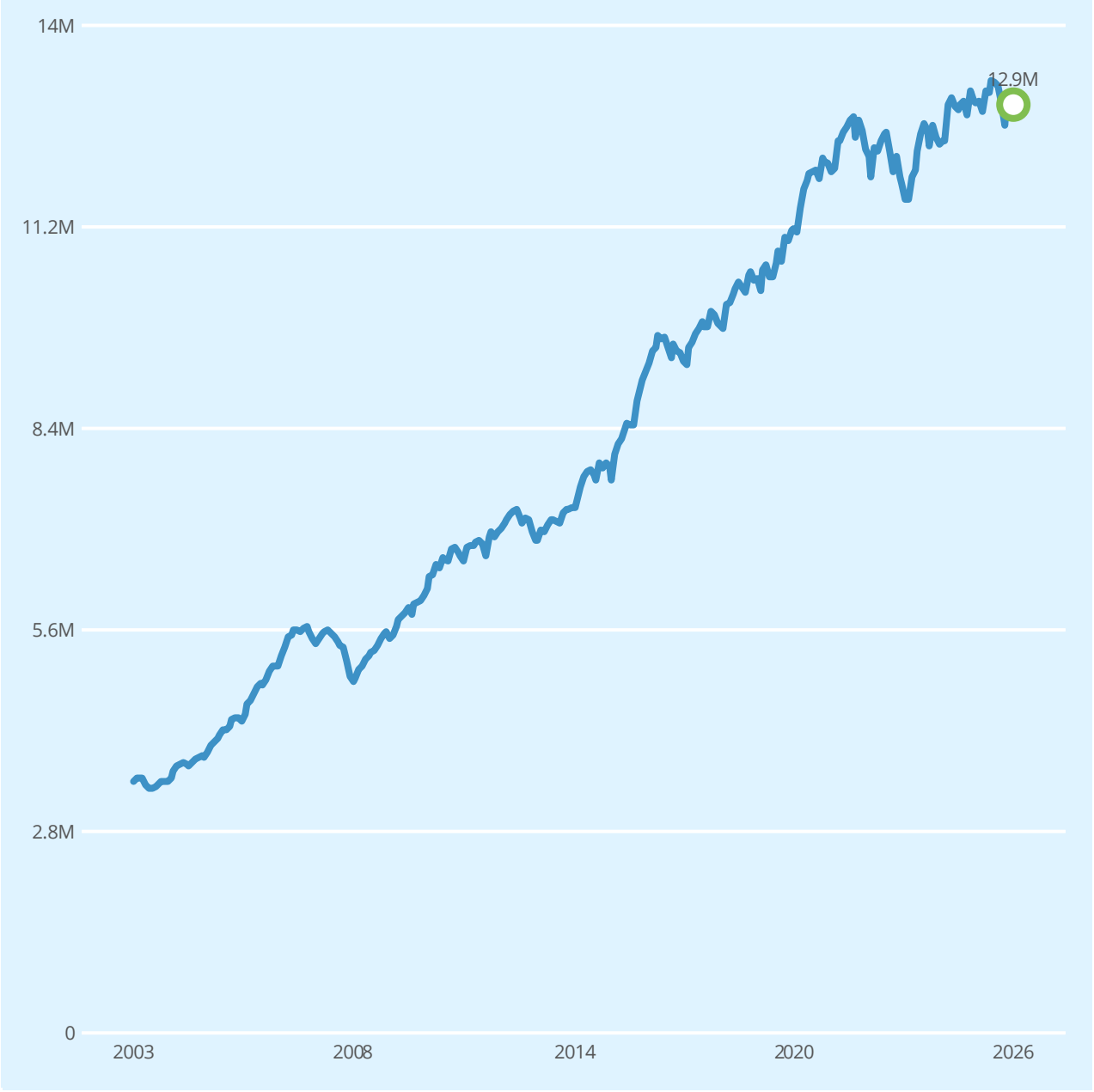
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1346 GJETTUM nå

3
eneboliger til salgs

11.7M
11.4M
11 000 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i 1346 GJETTUM siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

12.5M
12.1M
11 746 000 Prisantydning i snitt
11 443 000 Salgspris i snitt
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 004 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

54 669 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

40 439 Ing. Hoels vei 18 Totalpris 12 900 000

Ing. Hoels vei 18

Nabolaget Søndre Gjettum - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km	
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km	
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi.. 192 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjettumtunet Linje 205	6 min 0.5 km	
Gjettum Linje 3	14 min 1.2 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	23 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.5 km	
Oslo Gardermoen	54 min	

BARNEHAGER

Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 0.5 km	
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 20 barn	12 min 1 km	
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	9 min
Rema 1000 Gjettum	9 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	7 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	17 min
Sandvika Vinmonopol	20 min

SPORT

Gjettum skole	7 min
Evje skole	11 min
Gnist Gjettum	13 min
Friskis & Svettis	14 min

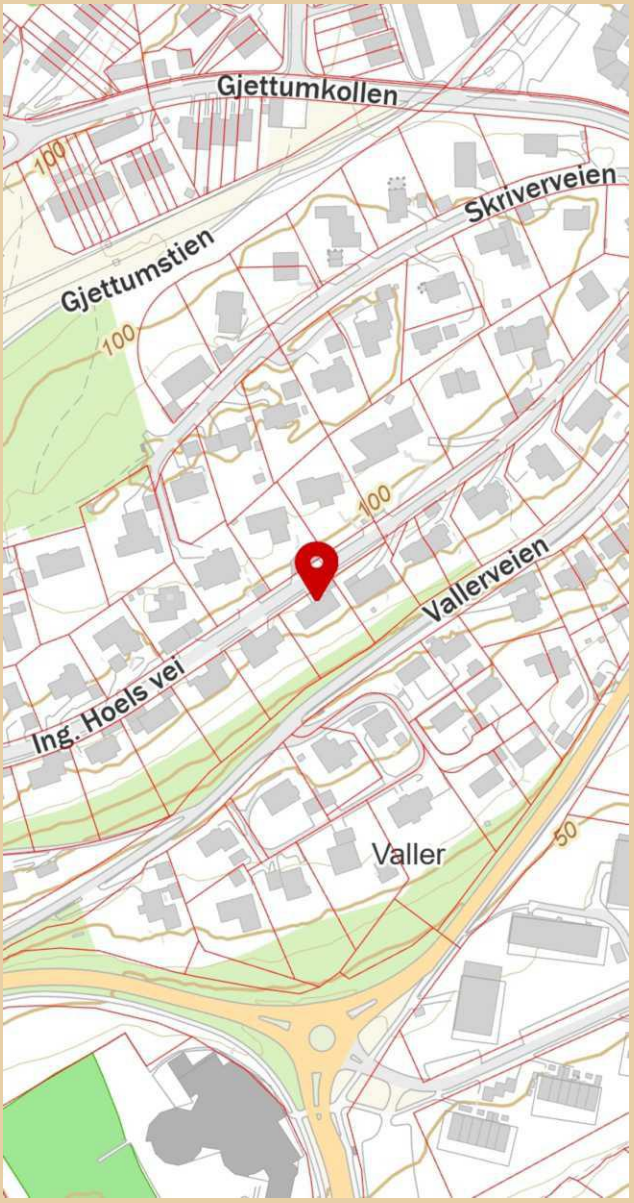
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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:
Ing. Hoels vei 18, 1346 Gjettum
Gnr. 6, Bnr. 310, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260395

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

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

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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