PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# WILH. WILHELMSENS VEI 40B

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Wilh. Wilhelmsens vei 40 B, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 731

**Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 08.01.2025 **Rapportdato:** 09.01.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-24148 **Referansenummer:** FA4572

**Autorisert foretak:** TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

**Rapportansvarlig**



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © 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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

### Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er gjort flere endringer med boligen og da spesielt i kjeller. Det anbefales å sette seg grundig inn i de godkjente tegningene. Ta kontakt med megler for eventuelle detaljer.

### Garasje

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

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Dette er lagt til grunn for vurderingen.

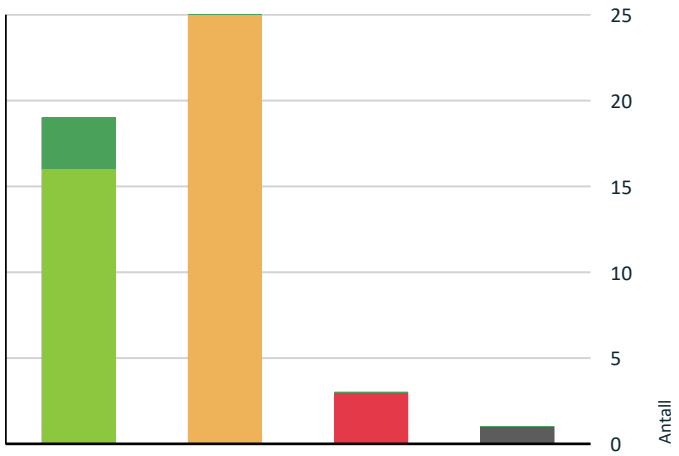
### Bod

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

Ferdigattest var det ikke søkt om på befaringstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

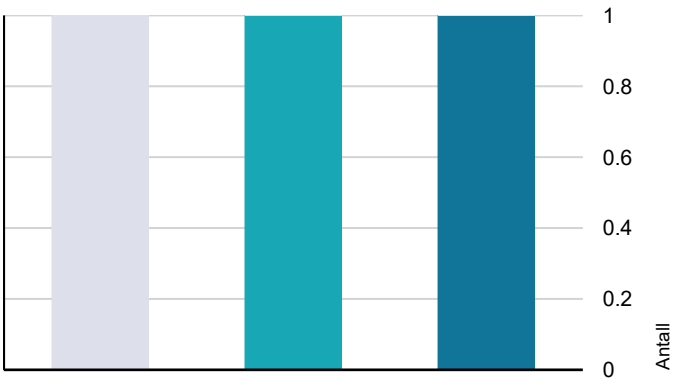
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av vertikaldelt tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Taktekking - under inngangsparti | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon - under inngangsparti | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - med avvik** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
1952

**Kommentar**
Eiendomsverdi AS

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1980 | Ombygging | Det kan se ut som om tidligere terrasse er bygget inn i boligen som vinterhage eller overbygget terrasse. |
| 2018 | Tillbygget | Tilbygget deler av stue der det tidligere var terrasse/vinterhage. Kilde: tidligere rapport. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

---

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunktet var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan. Stige var heller ikke tilgjengelig.

---

Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takstein er 10 - 40 år.

---

Se også det andre punktet om taktekking.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose på yttertaket.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose bør fjernes for å bevare taksteinen bedre.
Når yttertak og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er faren for at det kan oppstå lekkasjer tilstede.

### TG 2 Taktekking - under inngangsparti

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med plast (bobleplast) under terreng/inngangsparti. Dette var opprinnelig en utvendig trapp i betong opp til boligen (kilde: eier). Ut over det som er beskrevet er konstruksjonsoppbyggingen ukjent.

---

Se også det andre punktet om taktekking.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skjulte taktekkinger er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert metall. Helbeslått pipe og luftepipe med lakkert beslag. Det er montert snøfanger mot gådsplass.
Alle taknedløp er ført vekk fra bygningskroppen.

---

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

---

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer tilstede.
Snøfangere bør monteres på hele taket av sikkerhetsmessige hensyn.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er av antatt isolert trekonstruksjon, bindingsverk eller lignende.

---

Utvendige overflater med stående og liggende kledning. Kledning mot gårdsplass fra 2020. Dette arbeidet ble ifølge tidligere rapport utført av daværende eier, nabo og fagkyndig . Det ble montert vindpapp og lektet ut for lufting (synlig). Kledning på tilbygg fra 2018. Forøvrig original kledning. Kilde: Diverse opplysninger samt årstall fra tidligere tilstandsrapport.

---

Veggkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

---

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

---

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**

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

Malingen blærer stedvis på original kledning samt rundt vinduer (vindusomramming). Antatt årsak er grunning med linolje eller tranmaling. Linolje og tranmaling var vanlig behandling av kledning frem til ca 1965. Kledningen er vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for enkelte fremtidige utskiftinger av original kledning.
Noe oppsprekking av kledning.
Hull i kledning etter tidligere utekran (eier opplyser at dette blir tettet før overtakelse av ny eier).

**Konsekvens/tiltak**

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

Jevnlig vedlikehold må en regne med.
En av de største risikoene ved manglende lufting av kledningen er opphopning av fukt. Lufting bidrar til å hindre at fuktighet samler seg bak kledningen, som kan føre til at fukt trenger inn i byggmaterialene, som for eksempel treverk. Dette kan føre til råte, muggvekst og svekkelse av bygningens struktur.
Takstingeniøren legger videre til at kledningen som mangler lufting er fra byggeår og oppleves å være i god stand sett i forhold til manglende lufting.
Hvis man skal bli kvitt problemet med blemmer i malingen må kledningen skiftes ut.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak/sperretak i trekonstruksjoner. Undertaksbord av rupanel.
Kaldtloft med lufting. Loftet er tilgjengelig via loftsluke. Loftet er inspisert på lett tilgjengelige steder med gangbart gulv.

---

Boligen har ikke loft over inngangsparti samt nedsenket stue og er her utformet med noen innvendige skråhimlinger samt horisontale (flate) flater, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Skjulte konstruksjoner er mer utsatt for skader/fuktskader på grunn av at forhold omkring lufting av konstruksjonen er mer komplisert. Det anbefales nærmere undersøkelser av denne konstruksjonen.

---

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

---

Se også det andre punktet om takkonstruksjon, samt punkt om nedløp og beslag.

---

Tilstand er vurdert ut fra opplevelser av konstruksjonen på befaringsdagen og ikke ut fra alder.

## TG 2 Takkonstruksjon - under inngangsparti

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Opprinnelig trapp i betongkonstruksjon som takkonstruksjon over kott i kjeller.

---

Nedforet  innvendige skråhimlinger i kott, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

---

Se også det andre punktet om takkonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en risiko for skader/avvik når det ikke er mulig å inspisere konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig og det anbefales videre nærmere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

Vinduer rammer/karm av treverk. Isolerglass stemplet med varierende produksjonsår. Datostemplet: 2014 i kjellerstue og lekerom, 2011 stue, 2018 i tilbygget stue. Isolerglass fra 1986 og ukjent år, men eldre. Ett vindu fra byggeår med enkeltglass.

---

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering av flere.

---

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

---

Se også det andre punktet om vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Vinduet fra byggeår har sprekk i glasset.
Enkelte av vinduene er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.
Det må påregnes noe vedlikehold og at eldre vinduer må skiftes ut etterhvert.
Vinduene som er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.
Vinduet fra byggeår har sprekk i glasset og glasset bør skiftes.

## TG 1 Dører

Kjellerdør med glassfelt fra 2023. Døren har elektronisk kodelås.
Malt tredør i 1. etasje. Døren har elektronisk kodelås.
Terrassedør i stue fra 2018.
Balkongdør i 2. etasje fra 2013.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

---

Se også det andre punktet om dører.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i trekonstruksjoner med utgang/adkomst fra soverom. Terrassebord som dekke over eldre sinkbelegg. Rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyden på ca 0,83 meter.

---

Trerekkverk er spesielt utsatt for råteskader.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Liggende rekkverk.
Slitasje på rekkverk.
Sinkbelegg har passert forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette var en normal utførelse i forhold til byggeår i forhold til rekkverk.
I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.
Ut fra alder anbefales det å skifte sinkbelegg.

Jevnlig vedlikehold bør en regne med.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Bygd terrasser i 2012/14 (kilde: tidligere rapport). Samt utvidet i 2023 (kilde: eier).
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på med utgang/adkomst fra stuen. Terrassebord som dekke. Rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyden på ca 0,5 meter.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkelte skjevheter.
Noe oppsprekking av treverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

Noe vedlikehold og noen oppgraderinger og utbedringer bør en regne med.

### TG 2 Utvendige trapper

Flere utvendige trapper i trekonstruksjon. Noen med én håndløper og noen uten håndløpere.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noen skjevheter.
Manglende håndløper på to sider for trapper til hovedadkomst.
Slitasje på trapp fra stue og til terrasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløpere på alle trapper. Trapp til hovedatkomst skal ha to håndløpere. Ved manglende håndløpere øker faren for fallulykker.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, fliser, tepper og betong.
Vegger: Glatte, malte overflater, tapet, pusset/malt mur og mur.
Himling: Malte, glatte flater og malt/behandlet panel. Alle rom i 1. etasje har downlights.

---

Enkelte merker, riss og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

---

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i trekonstruksjon. Betong mot grunnen og mellom stue og bodrom.

---

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:

2. etasje
Hovedsoverom: ca 7 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet og det er teppe på gulv som vanskeliggjør målingene.
Soverom ved pipe: ca 6 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 6 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet og det er teppe på gulv som vanskeliggjør målingene.

1. etasje
Stue: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
Spisestue/kjøkken: ca 20 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 35 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Kjeller:
Kjellerstue: ca 32 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 32 mm gjennom hele rommet.
Lekerom: ca 10 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 10 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

---

# Tilstandsrapport

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk i enkelte overflater.

**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.

---

Da det ikke er noen umiddelbar kostnad er det ikke lagt inn kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er farlig fordi det er en radioaktiv gass som, når den pustes inn, kan føre til skade på lungene. Langvarig eksponering for høye konsentrasjoner av radon kan øke risikoen for lungekreft. Faktisk er radon den nest største årsaken til lungekreft etter røyking, og det er estimert at radonforgiftning kan forårsake flere hundre lungekrefttilfeller årlig i Norge.

Radon gir fra seg små radioaktive partikler når det brytes ned. Når disse partiklene pustes inn, kan de sette seg i luftveiene, hvor de over tid kan skade cellene i lungene og føre til kreftutvikling. Risikoen for helseproblemer er særlig høy for personer som bor i områder med høy radonkonsentrasjon og som har langvarig eksponering for gassen, spesielt de som røyker.

## TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig pipeløp av teglstein.
Peis med innsats i stuen.
Åpen gruepeis i kjellerstue.

---

En pipe i teglstein skal ha alle sidene tilgjengelige for inspeksjon. En elementpipe i Leca eller tilsvarende skal ha minst to sider tilgjengelige for inspeksjon. Dette for å kunne se etter eventuelle sprekker i pipen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler overflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å påse at pipens ytterflater er uten sprekkdannelser. Sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser som kan føre til brann.

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er bygget inn med fliser på badet i 2. etasje og i kjeller.
Garderobeskap står inntil pipeløp.
Garderobe i kjellerstue står for tett på peisen og peisen bør ikke benyttes slik det er utført nå.
Feieluken er noe løs.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

# Tilstandsrapport

Av sikkerhetsmessige hensyn bør det gjøres tiltak med pipen og tilstøtende konstruksjoner. Ved brennbart materiale nær pipe/ildsted er det en risiko for brann.
En løsning kan være å fore/oppgrader pipen med innvendige rør. Kontakt eventuelt egne fagpersoner på dette området.
Garderobeskapene bør fjernes.

---

Kostnadsestimat er lagt inn for oppgradering av pipeløpet med stålrør samt fjerning av brennbart materiale og ikke utskiftning av alle ildsteder samt pipeløp opp til ny standard. Det er pipens manglende synlighet og brennbart materiale som utløser tilstandsgrad 3.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling ble det påvist noen utslag ut over normale verdier. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt.

---

Det er gjort inspeksjon langs yttervegg flere steder i kjeller der dette var mulig. Det legges videre til at boligen var møblert og alle yttervegger var ikke tilgjengelige.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist noe forhøyet fuktverdi inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det legges videre til at konstruksjonen har hatt denne oppbygningen gjennom mange år.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av trekonstruksjoner med tette opptrinn.
Trapp til 2. etasje belagt med teppe.
Håndløper på en side.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitasje.
Kjellertrappen er noe bratt og trang (lav høyde). Dette er det vanskelig å gjøre noe med uten større ombygging av boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.
Jevnlig vedlikehold av trappene må en regne med.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte, massive dørblader. Dørene er nyere.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

---

Se også det andre punktet om dører.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører - med avvik

Originale malte tredører i 2. etasje samt ved trapp til kjeller.

---

Se også det andre punktet om dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har en del slitasje.
Noen dører bør justeres da de tar i karm/sokkel.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

Noen dører har en del slitasje og bør trolig skiftes om en ønsker dører uten slitasje.
Dører som tar i karmer bør justeres.

---

Når døren tar i karmen, kan både døren og karmen bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet og karmen, noe som kan gjøre dem både mindre attraktive og mindre funksjonelle.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

---

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er noe missfarging på fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør gjøres tiltak for å beskytte vinduet for vannbelastning. Dette for å redusere faren for fuktskader på bade vindu samt bygningens konstruksjon.
Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade/avvik.
Fuger med sprekker/avvik bør utbedres slik at skaden ikke utvider seg.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Rullestein i dusjsonen.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 33 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Det legges til at det er vanskelig/umulig å måle nøyaktig fall i dusjsonen grunnet rullesteinens ujevnheter.

---

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

---

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er stedvis forholdsvis flatt utenfor dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade/avvik.
Fuger med sprekker/avvik bør utbedres slik at skaden ikke utvider seg.
Ved tiltenkt bruk av våtrommet med dusjvegger fungerer rommet, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran klemt under klemringen.

Ingen dokumentasjon på membraner er vist frem.

---

Baderommet nærmer seg 15 år. Når membraner og sluk når en alder på 15 år ville disse bli gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Tiltak vil være å benytte dusjkabinet hvor avløp føres direkte til sluk.

---

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran er ikke festet tilfredstillende rundt rør med avløp fra badekar.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Membran rundt rør (avløp fra badekar) bør festes tilfredsstillende slik at vann ikke kan komme ned mellom rør og membran. Dette for å hindre/unngå fuktskader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende dobbel servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett, innebygget badekar og dusj i nisje bak svingbare glassvegger.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og trapperom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og spiletak med innfelte lyslister.

---

Det er vindu i våtsonen, men da dette er over toalettet og utenfor dusjsonen er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres.

---

Det er hul lyd bak flere fliser på vegg, men dette er vurdert som bakenforliggende årsaker og ikke bom i fliser.

---

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 46 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

---

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

---

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (rennesluk) og eier opplyser at det er brukt smøremembran.

---

Dokumentasjon i form av samlefakturaer fra håndverker er vist frem samt fdv dokumentasjon på membraner. Det er ikke vist frem fdv dokumentasjon på selve sluket.

KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To servanter på benkeplate i kompositttstein på benkeskap. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger.

KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

---

På befaringsdagen var det litt liten spalte under dørbladet, men eier har bekreftet at dette utbedres før overtakelse av ny eier. Avviket er derfor sett bort i fra.

KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i våtromsveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier. Ved kontroll av veggen er det foretatt stikkprøver og det er derfor ikke søkt etter fukt over hele veggen.

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 (kilde: tidligere rapport). Nåværende eier har flyttet noe på kjøkkenet i sin botid.
Benkeplater i kompositttstein samt heltre (2023). Nedfelt kum av stål med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som platetopp (induksjon), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ventilator. Lys under overskap.

---

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe svakt sug.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak/reparasjon av ventilatoren slik at avtrekket blir bedre. Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig skjult røropplegg. Ledningsnett for vannforsyning er lagt opp som "rør-i-rør med plast", og det er fordeling av vann bak vegg i baderom (kjeller). Røranlegget til bad 2. etasje og kjøkken ble fornyet i 2011 ifm. oppgradering av rommene. Opplysninger om årstall er hentet fra tidligere rapport. I tillegg er det noen kobberrør.
Vannrør i plast fra 2024 i kjeller (kilde: eier).
Stoppekran (elektronisk) er montert i bod med vaskemaskin. Dette er vurdert til å være en tilfredsstillende løsning.

---

Eier har opplyst at om ny eier ønsker at det skal åpnes opp og etableres tilkomst til vannrør i baderom i kjeller vil dette bli utført for eiers/selgers regning før overtakelse. På bakgrunn av denne opplysningen er røropplegget vurdert til å være tilfredsstillende løst sett i lys av bygningens alder.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

---

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

---

Se også eget punkt om utvendige vann- og avløpsledninger

## TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør (nyere rør som er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderommene og kjøkken) i plast. Det er støpejernsrør i overgang til rør i gulvet (se eget punkt i rapporten).

---

Stakeluke i bod med vaskemaskin (vanskelig å åpne). I dag benyttes stort sett toaletter og sluk ved behov for staking. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende løsninger.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

---

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

---

# Tilstandsrapport

Se også eget punkt om avløpsrør samt utvendige vann- og avløpsledninger.

## TG 2 Avløpsrør - støpejern

Det er noen rør fra byggeår i boligen. Disse er for det meste skjult i konstruksjonen (under gulvet i kjeller).

---

Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

---

Se også det andre punktet om avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ved en eventuell lekkasje kan det oppstå skader i bygningen.

---

Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

## TG 1 Ventilasjon

1. og 2. etasje.
Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

---

Se også det andre punktet om ventilasjon samt egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

## TG 1 Ventilasjon - balansert

Boligen har balansert ventilasjon i kjeller. Tilluft i lekerom og kjellerstue. Avsug fra teknisk rom, bad med vaskemaskin og bad. Ventilasjonen er plassert i teknisk rom.
Det legges til at det også er tilluft fra ventiler i yttervegg. Disse kan med fordel holdes stengt når det balanserte ventilasjonssystemet benyttes.

---

Se også det andre punktet om ventilasjon samt egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## TG IU Andre VVS-installasjoner

Bod med opplegg for vaskemaskin. Gulv med fliser og vegger med malte flater. I tillegg til opplegg for vaskemaskin er det vaskekum nedfelt i laminat benkeplate samt tørkeskap.
Rommet er ikke vurdert som vaskerom, da det opprinnelig var en bod hvor det er lagt opp vaskekum og mulighet for vaskemaskin. Det er ikke sluk eller membraner i rommet som ville vært et krav om hvis rommet hadde vært bygget som et vaskerom.

---

Det er automatisk vannstopoersystem i rommet som vil stoppe vanntilførsel ved en eventuell lekkasje. Det kan likevel bli skader hvis avløpsvann fra vaskemaskinen pumpes ut på gulvet.

---

Rommet/røropplegget er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er montert vannstoppersystem, men ved en større avrenning fra tanken kan det føre til skader i bygningen.

## TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe (luft til luft).

---

Jevnlig vedlikehold/servise må en regne med. Tilstand er vurdert ut fra alder.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Skiftet alt av det elektriske anlegget i 2011 og 2015. I tillegg er det gjort en del utbedringer/oppgraderinger etter dette. (kilde: tidligere eiers egenerklæring og eier).
Hovedsakelig skjult ledningsnett. Delvis åpent i kjeller.
Det er 2 stk strømskap i boligen som er plassert i kjelleren og i 2. etasje. Hovedsikring på 40Amp. Fordelingskurser med kombiautomater. (overspenning+jordfeil). I tillegg er det mindre sikringsskap (hjelpeskap) både i frittstående bod og garasje.
Kjeller (hjelpeskap): 16 fordelingskurser.
2. etasje: 5 + 1 reserve fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

---

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

---

Vurderingen av punktet om elektro er gjort på bakgrunn av kontrollen av det elektriske anlegget. Takstingeniøren har ikke fagkompetanse på elektro og støtter seg derfor til kontrollen. Kontrollskjemaet ligger vedlagt tilstandsrapporten. Det anbefales å sette seg grundig inn i denne samt utbedre avvikene som er kommentert i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Eier har gjort endringer på det elektriske anlegget (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør).

---

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere.
Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Fundamentert med betong til ukjent grunn. Det kan være at deler av bygningen er fundamentert på fjell og deler på andre masser. Da det er en del skjevheter i gulv, kan det tyde på at bygningen har seget noe.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er drenert rundt huset i 2011 og 2022.
2011 (kilde: tidligere rapport): Vestsiden av huset som er delvis under terreng.
2022: Øst og nordsiden av huset med høyest vanntrykk.

Synlig knotteplast med avslutningslist/topplist over terreng/under terrasse der det er det samt bak plater på siden mot gårdsplass.
Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet.

---

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

---

# Tilstandsrapport

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe manglende og løs topplist.
Da drenering ikke er mulig å kontrollere er det alltid en fare for at skader kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Der det er avvik med avslutningslist/topplist bør denne skiftes/festes slik at vann/fuktighet ikke kommer ned mellom vegg og grunnmursplast.

---

Det frarådes beplantning inntil grunnmuren for å minske vannbelastningen samt ikke skade drenerende masser med forurensning/jord.

---

Se også punkt om rom under terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur mot terreng av betonghullstein. Stedvis utlektet konstruksjon innvendig.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Setningsskader på trapp fra stue.
Noe setningsskader på grunnmur mellom søyler.
Avskalling av maling og puss.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold av muren må en regne med. Dette kan gjøres på flere måter både enkle og kompliserte. Ved enkel oppgradering/utbedring vil trolig avvikene komme tilbake etter kort tid. Det er trolig på denne måten grunnmuren har vært holdt ved like gjennom sin levetid.
Da takstingeniøren ikke har egen fagkompetanse på utbedring av slike grunnmurer anbefales det nærmere undersøkelser med egne fagpersoner på området.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Liten forstøttningsmur langs adkomststi. Muren er bygget i med betongstein. Muren er nyere.

---

Da det er mykt underlag utenfor muren er manglende rekkverk vurdert til en løsning som kan aksepteres.

Det anbefales likevel å etablere rekkverk så man sikrer for fallulykker og da spesielt for barn.

## TG 3 Terrengforhold

Det er for det meste fall vekk fra bygningskroppen, men på siden mot veien er terrenget/platting forholdsvis flat.
Det er flere renner/rister som leder vannet vekk. Det er viktig å rense disse jevnlig.

Det legges videre til at terreng under terrasser ikke er besiktiget.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å endre noe på terrenget med belegningsstein. Vannet bør stoppes i en avstand på 1,5 - 2 meter fra bygningen og ledes vekk fra bygningen. Det er flere måter å gjøre dette på og det anbefales gjennomgang med egne fagpersoner.

---

Kostnadsestimat er lagt inn for enkel utbedring, men det anbefales å ta en gjennomgang med egne fagpersoner for innhenting av pristilbud.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger lite informasjon om utvendige vannledninger ut over det som er opplyst under.
Vannledninger i kobber fra byggeår (deles med nabo).
Bunnledninger er trolig hovedsakelig fra byggeår. I tidligere rapport ble det opplyst at deler av bunnledning/stikkledning på utsiden av huset ble skiftet for noen år siden (referanse fra 2021) etter en lekkasje.

---

Av naturlige årsaker er utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

---

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

Normal forventet levetid har passert.
Med gamle rør kan det føre til lekkasjer/brudd samt fortetninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Alderen på garasjen er ukjent (mulig 1976)

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Enkeltgarasje oppført i uisolerte trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Betongheller og noe grus på gulv. Manuell vippeport
Det er registrert noe svertesopp i taket som ikke er uvanlig i garasjer.
Alderen på garasjen er ukjent.
Det er en liten lekkasje i garasjetak, Taktekke bør byttes.

Vurdering:
Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt. Det var mørkt da garasjen ble besiktiget.
Taktekke bør byttes. Generelt bør det påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Eier

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Reisverk/hovedkonstruksjon er utført av fagpersoner. Kledning, isolasjon og innvendige arbeider er utført av eier ved egeninnsats.
Utvendig bod og takoverbygg i mur og trekonstruksjon.
Liggende utvendig kledning. Pulttak tekket takpapp.
Isolert bod med isolert dør. Tre vinduer.
Innvendig: Vegger av OSB plater, himling med panel og gulv med malt betong.
Varmekabler i gulv.

Vurdering:
Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt. Det var mørkt da garasjen ble besiktiget.

# 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

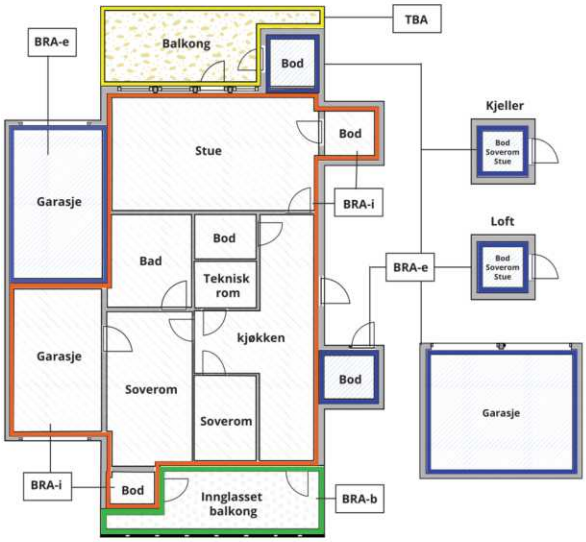
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Del av vertikaldelt tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | | |
| 2. etasje | 41 | | | 41 | 2 | | 41 |
| 1. etasje | 67 | | | 67 | | | 67 |
| Kjeller | 51 | | | 51 | | 15 | 66 |
| Markterrasse flere nivåer | | | | | 70 | | |
| **SUM** | **159** | | | | **72** | **15** | **174** |
| **SUM BRA** | **159** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | | |
| 2. etasje | Trapperom, Soverom, Soverom, Soverom, Bad | | |
| 1. etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Spisestue, Hjemmekontor | | |
| Kjeller | Trapperom, Kjellerstue, Bad, Gang , Lekerom, Vindfang, Bod med vaskemaskin, Teknisk rom, Bod (ikke målbart), Kott (ikke målbårt) | | |
| Markterrasse flere nivåer | | | |

**Kommentar**

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige.

Balkongens areal er avrundet oppover etter vanlige avrundingsregler (målt til 1,5 m²).

Stue har nedsenket plan. Noe varierende gulvhøyde i kjeller. Lagringsloft med adkomst via loftsluke. Loftet er ikke måleverdig på grunn av lav romhøyde. Loftet er inspisert på lett tilgjengelige steder.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er gjort flere endringer med boligen og da spesielt i kjeller. Det anbefales å sette seg grundig inn i de godkjente tegningene. Ta kontakt med megler for eventuelle detaljer.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav. Bygningen er ikke delt opp i brannceller og det er åpent mellom loftene i bygningen. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan for gjennomgang av hvordan dette kan løses/utbedres.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2024:
Flyttet noe på kjøkken i 1 etg. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør).
Etablet hjemmekontor i 1 etg. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør).
Etablert rom med vaskemaskin i kjeller. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør) samt rørlegger. Dokumentasjon er vist frem.
Etablert teknisk rom med VVB og balansert ventilasjon i kjeller. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør) samt rørlegger. Dokumentasjon er vist frem.
Totalrenovering av bad i kjeller. Arbeidet er utført av rørlegger og flislegger samt som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør) samt. Dokumentasjon er vist frem.
Ny bod ute. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør) samt håndverker. Dokumentasjon er vist frem.

2023:
Platting ute. Dokumentasjon er vist frem.
Montering av el-billader. Dokumentasjon er vist frem.

2022
Drenering og etterisolering av grunnmur mot øst av huset. Faglært. Dokumentasjon er vist frem.
Etablering av gårdsplass med herregårdsstein. Arbeidet er utført som egeninnsats (eier er utdannet som bilmekaniker og som elektroingeniør).
Solskjerming. Dokumentasjon er vist frem.

2021:
Montering av varmepumpe. Dokumentasjon er vist frem (ikke for elektroarbeider).

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Varierende romhøyde. Romhøyde målt til 2,02 meter i kjellerstuen. Romhøyde i kott i lekerom er under 1,9 meter og i begge bodene med betong på gulv er har romhøyde på ca 1,87 og 1,89 og er derfor ikke medtatt i BRA.
Rømningsvei, dagslysflate: Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det er mottatt tegninger fra kommunen. Dette er lagt til grunn for vurderingen.

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | | Bod | |

**Kommentar**

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige.

Det er vanskelig eller umulig å fastslå nøyaktig areal på grunn av at vegger er skjeve i forhold til hverandre. Boden var møblert og større møbler/fast innredning kunne ikke flyttes. Avvik på arealer må en regne med.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ferdigattest var det ikke søkt om på befaringstidspunktet.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Del av vertikaldelt tomannsbolig** | 154 | 5 |
| **Garasje** | 0 | 15 |
| **Bod** | 0 | 13 |

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.1.2025 | Ivar Mjøs | Takstingeniør |
| | Eier | Kunde |
| 19.12.2024 | Ivar Mjøs | Takstingeniør |
| | Eier | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 20 | 731 | | 0 | 799.8 m² | Ambita | Eiet |

**Adresse**

Wilh. Wilhelmsens vei 40 B

**Hjemmelshaver**

Eidem, Henrik
Høiby Kjersti Morstad

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig og privat.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand | 3822229 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Byggetegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.12.2024 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 19.12.2024 | Som påviste og ga opplysninger. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 08.01.2025 | Som påviste og ga opplysninger. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| El kontroll | 06.01.2025 | Tilstandsvurdering av det elektriske anlegget | Gjennomgått | | Ja |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FA4572

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

# Wilh. Wilhelmsens Vei 40B

Eidem, Henrik

## Oppdragsinformasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato | 06.01.2025 | | |
| Elkontrollør | Renate Høistad Hansen | rhh@elsjekk-as.no | 96233347 |
| Kunde | Eidem, Henrik | | |
| Kontrollsted | Wilh. Wilhelmsens Vei 40B<br>Wilh. Wilhelmsens Vei 40B, 1362 Hosle | | |


ELSJEKK AS
Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: DNV-NT-20114

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 17.01.2024
Gyldig til: 17.01.2029

Sertifikat - Elkontroll Avhending Bolig

Sertifikat: Elkontroll Avhending Bolig
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: DNV-NA-20013

Utsteder: DVN-GL
Utstedt dato: 16.01.2024
Gyldig til: 16.01.2029

Sertifikat - Elkontroll Næring og Bolig

Sertifikat: Elkontroll Næring og Bolig
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: 804.15-6742

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 23.02.2021
Gyldig til: 23.02.2026

## Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

| Verktøy | Fabrikat | Type | Serienr. | Kalibrert |
|---|---|---|---|---|
| Termografikamera | Flir | T560 l Oppløsning 640x480 l Følsomhet <40mK l OPT.24° | 89001345 | 20.08.2024 |
| Installasjonstester | Metrel | MI3155 EurotestXD | 21251449 | 20.08.2024 |

## Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Eidem, Henrik. Kontrollen har som formål å tilferdstille kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens varighet er inntil ett (1) år fra den ble utstedet, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i perioden.  Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand er eiers ansvar. De utbedres og dokumenteres av godkjent autorisert Elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

## Forutsetninger

Dette er en tilstandsrapport som har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremstår på besiktigelsedato. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

## Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

## Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

## Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som

tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

## Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

## Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

| Beskrivelse | Tilstandsgrad |
|---|---|
| **Ingen avvik**<br>Ikke behov for tiltak. | TG 0 |
| **Mindre avvik**<br>Forbedringstiltak eller informasjon. | TG 1 |
| **Viktig avvik**<br>Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3. | TG 2 |
| **Alvorlig avvik**<br>Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel. | TG 3 |

*Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.*

## Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

## Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

## Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

## Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar.

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

## Konklusjon

Det elektriske anlegget i Wilh. Wilhelmsens Vei 40B var et anlegg med tydelige tegn til oppgraderinger utført i senere tid.

Det ble ikke avdekket noen termiske avvik under kontrollen og til tross for enkelte utradisjonelle tekniske løsninger fremsto det elektriske anlegget som godt ivaretatt.

## Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

| 1. Spørsmål besvart av selger av anlegget | |
|---|---|
| 1.1 Når ble det elektriske anlegget installert?<br><br>*Installasjonsår:*<br>*Originalt 1952. Flere endringer utført etter oktober 2021.* | |
| 1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet?<br><br>*Referansenivå:*<br>*FEL 98 med tilhørende norm.* | |
| 1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?<br><br>*Beskrivelse inkl referansenivå:*<br>*Diverse oppgraderinger av anlegget er utført av nåværende eier.* | Ja, av eier eller bekjent |
| 1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere? | Nei |
| 1.5 Problemer med elektriske anlegget? | Nei |
| 1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter? | Nei |
| 1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap? | Nei |
| 1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| 1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget? | Nei |
| 1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper?<br><br>*Informasjon fra selger:*<br>*Trådløs styring av lys i enkelte rom.* | |

| 2. Dokumentasjon | |
|---|---|
| 2.1 Vurdering av dokumentasjon<br><br>*Tilstandsvurdering:*<br>*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon.* | TG 2 |
| 2.2 Avvik tilknyttet dokumentasjon? | Ja |

| 3. Jordingsanlegg | |
|---|---|
| 3.1 Vurdering av jordingsanlegg | TG 1 |

## 3. Jordingsanlegg

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

## 4. Inntak

| | |
|---|---|
| 4.1 Vurdering av inntak | TG 2 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

4.2 Teknisk informasjon

*Informasjon:*
*IT-nett, 230V, 3-fas, 40A OV.*

## 5. Fordelinger

| | |
|---|---|
| 5.1 Vurdering av fordelinger | TG 1 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

| | |
|---|---|
| 5.2 Har anlegget overspenningsvern? | Ja |
| 5.3 Har anlegget automatsikringer? | Ja |

*Kommentar:*
*Jordfeilautomater på forbrukskurser*

| | |
|---|---|
| 5.4 Har anlegget jordfeilbryter? | Ja |
| 5.5 Har anlegget skrusikringer? | Nei |
| 5.6 Fysisk plass til utvidelse? | Ja |
| 5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse? | Nei |

*Kommentar:*
*Normalt strømforbruk på vinterstid ligger på rundt 30A av 40.*
*Det anbefales at oppgradering av hovedsikring vurderes.*

## 6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

| | |
|---|---|
| 6.1 Vurdering av installasjon | TG 1 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

## 7. Belysning

| | |
|---|---|
| 7.1 Vurdering av installasjon for belysning | TG 1 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

## 8. Elektrisk varme

| | |
|---|---|
| 8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming | TG 1 |

## 9. Vannvarmer

| | |
|---|---|
| 9.1 Vurdering av vannvarmer | TG 1 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

## 10. Varmepumpe

| | |
|---|---|
| 10.1 Vurdering av varmepumpe | TG 1 |

*Tilsdandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

10.2 Teknnisk informasjon

*Teknisk info:*
*Mitshubishi Electric, MUZ-LN35VGHZ2, 3,5/4kW.*

## 11. Ladepunkt elektriske kjøretøy

| | |
|---|---|
| 11.1 Vurdering av ladepunkt | TG 1 |

*Tilstandsvurdering:*
*Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder.*

## 17. Brannvarsling og slukkeutstyr

| | |
|---|---|
| 17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem | Røykvarslere |
| 17.2 Brannslukkeutstyr i boligen | Pulverapparat på 6 kg ABC |

## Elektromåling

| Plassering | Kontrollpunkt | ID | Måleverdier | | | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Generelt elektromåling, Status | Ok | | |
| | | | Spenningsmålinger, L1-L2 | 235 | V | |
| | | | Spenningsmålinger, L1-L3 | 236 | V | |
| | | | Spenningsmålinger, L2-L3 | 237 | V | |
| | | | Spenningsmålinger, L1-N/PE | 135 | V | |
| | | | Spenningsmålinger, L2-N/PE | 138 | V | |
| | | | Spenningsmålinger, L3-N/PE | 135 | V | |
| 3122.002 - 2. etg. : Gang | Sikringsskap | | Strømmålinger, L1 | 17,7 | A | TG 0 |
| | | | Strømmålinger, L2 | 32,0 | A | |
| | | | Strømmålinger, L3 | 37,7 | A | |
| | | | Kortslutningsstrøm, Ik3 max | 1 820,0 | A | |
| | | | Jordfeilvern, Utl. t | 18,8 | ms | |
| | | | Jordfeilvern, Utl. I | 28,5 | mA | |
| | | | Jordmålinger, R iso | 1,71 | Mohm | |
| | | | Jordmålinger, Kont. | 0,32 | Ohm | |

## Termografering

| Plassering | Kontrollpunkt | ID | Status | Anm. |
|---|---|---|---|---|
| 3122.003 - 2. etg. : Bad | | | OK | TG 1 |
| 3122.012 - 2. etg. : Gang | Sikringsskap | | Kontrollert | TG 0 |
| 3122.015 - Hele huset | | | | TG 1 |
| 3122.013 - U. etg. : Bad | | | OK | TG 1 |
| 3122.011 - U. etg. : Gang | Sikringsskap | | Kontrollert | TG 0 |
| 3122.016 - Utendørs : Bod | Sikringsskap | | Lav last | TG 0 |

## Oversikt over kontrollert utstyr

| Oversikt over kontrollert utstyr - Wilh. Wilhelmsens Vei 40B | | | Avvik | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Plassering | Kontrollpunkt | Id | TG 1 | TG 2 | TG 3 | Sum |
| 2. etg. : Gang | Sikringsskap | | 1 | 1 | 0 | 2 |

## 3122.004 0. Generelt

TG 2

| Beskrivelse |
|---|
| Dokumentasjon av installasjon/utstyr mangler. Jf. FEL § 12.<br><br>Dersom det er utført endringer på det elektriske anlegget etter år 2000, skal det foreligge samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon på utført arbeid. Det forelå ingen slik dokumentasjon under kontrollen.<br><br>FEL §12:<br>«Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for en slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav» |

| Avvik utbedret | |
|---|---|
| | *Dato/sign* |

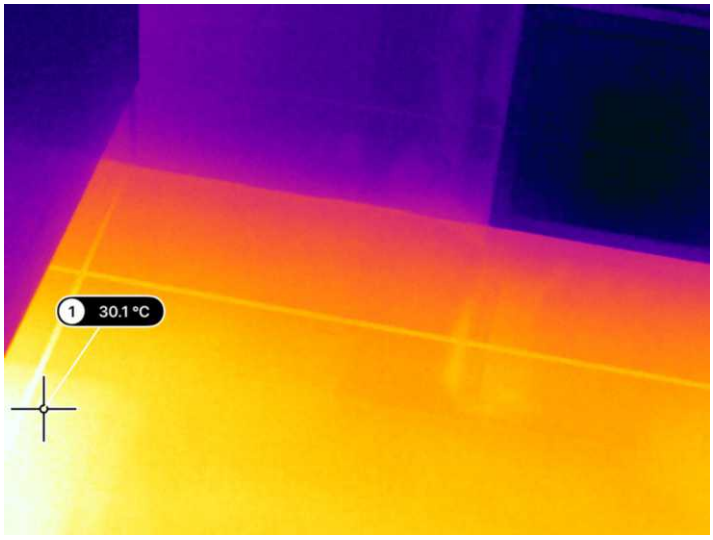
## 3122.003 2. etg. : Bad

TG 1

| Beskrivelse |
| --- |
| Til info:<br>Varmekabel forlagt i baderomsgulv testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 95,4 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca 550 Watt. Strømtrekk ble målt til 2,4 Amperé.<br><br>Isolasjonsmotstanden til jord ble målt til >999 Mohm. Det vil si at varmekabelen er «tett». |

| Termografering | |
| --- | --- |
| Status | OK |
| Målepunkt 1 | 30,5 °C |

Dato: 06.01.2025 09:17






| Avvik utbedret | |
| --- | --- |
| | *Dato/sign* |

## 3122.001 2. etg. : Gang

TG 1

### Sikringsskap

**Beskrivelse**

Til info:
Boligens hovedskap var plassert i gangen i andre etasje og besto av OV 3x40 Amperé og overspenningsvern, samt 6 stk automatsikringer med integrert jordfeilbryter plassert i eget skap. I tillegg til dette var det plassert sikringsskap i kjelleren, boden og garasjen.

Jordfeilautomater er en kombinasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere, og beskytter kabler, utstyr og personer mot jordfeil, kortslutning og overbelastning.
Samtilige jordfeilautomater testet ok ved betjening av testknapp og ved bruk av installasjonstester.




| Avvik utbedret | |
|---|---|
| | *Dato/sign* |

## 3122.006 2. etg. : Gang

TG 2

### Sikringsskap

| Beskrivelse |
| --- |
| Tildekking til fordeling mangler. Jf. FEL § 20.<br><br>Det var ikke montert tildekking over OV og overspenningsvern. |




| Avvik utbedret | |
| --- | --- |
| | *Dato/sign* |

## 3122.015 Hele huset

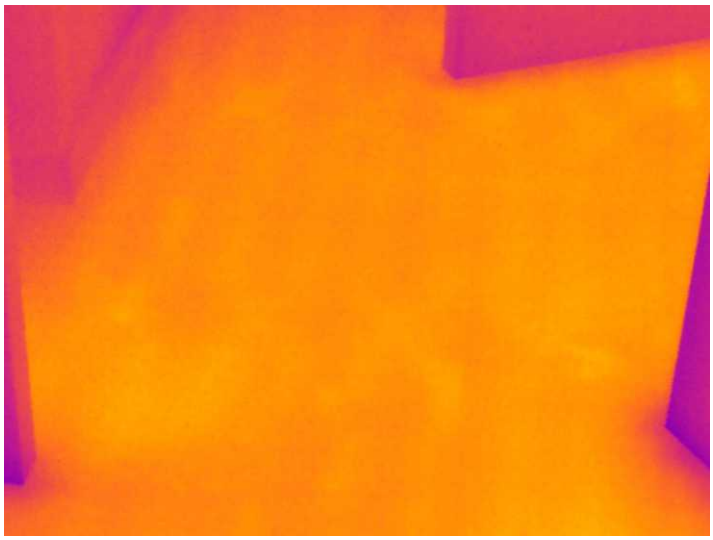
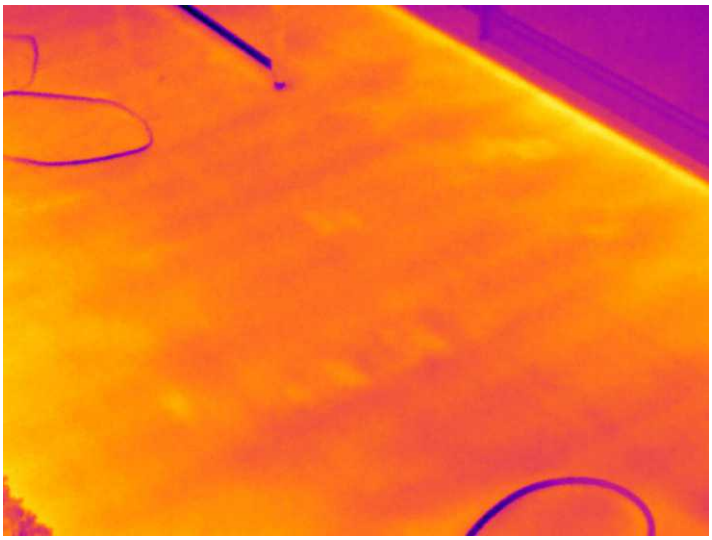
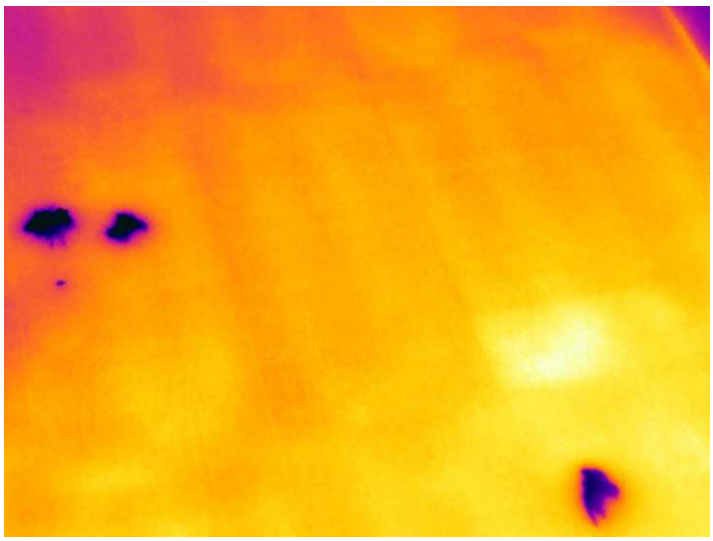
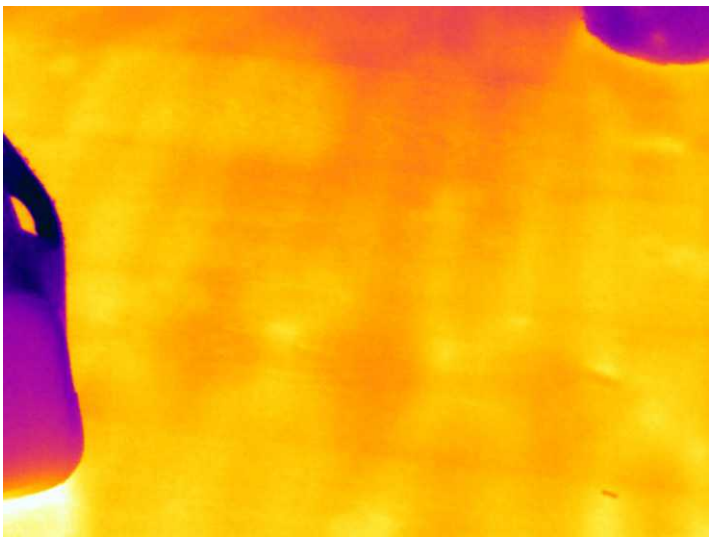
TG 1

**Beskrivelse**

Til info:
Det var etablert skjult gulvvarme i flere av boligens rom.

Termografibildene viser at varmekablene avgir varme under gulvet i flere av disse rommene.

Dato: 06.01.2025 12:12

| Avvik utbedret | |
|---|---|
| | *Dato/sign* |

## 3122.013 U. etg. : Bad

TG 1

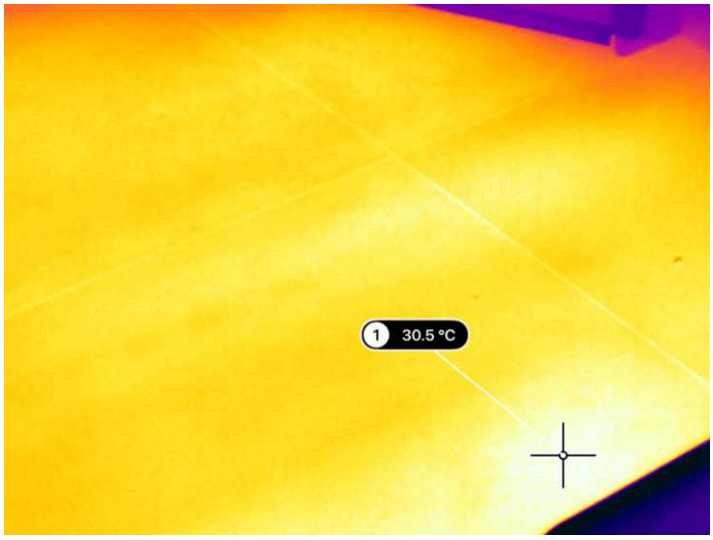
**Beskrivelse**

Til info:
Varmekabel forlagt i baderomsgulv testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 50,2 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca 1000 Watt. Strømtrekk ble målt til 4,58 Amperé.

Isolasjonsmotstanden til jord ble målt til >999 Mohm. Det vil si at varmekabelen er «tett».

| Termografering | |
|---|---|
| Status | OK |
| Målepunkt 1 | 30,5 °C |

Dato: 06.01.2025 11:56






| Avvik utbedret | |
|---|---|
| | *Dato/sign* |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7240528 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Henrik Eidem | Kjersti Morstad Høiby |

| Gateadresse |
| --- |
| Wilh. Wilhelmsens vei 40B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HOSLE | 1362 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3822229

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240528

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Totalrenovering av bad i kjeller. Noe innventar montert av eier. Elektroarbeid utført av eier. |
| Arbeid utført av | Vako Pilots Systems AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vako Pilots Systems AS |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Arbeid ifm nytt bad og ny utekran. Noen mindre rørarbeid av eier ifm flytting av kjøkken. |
| Arbeid utført av | Roger Rør AS |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er en liten lekasje i garasjetak, Taktekke bør byttes. |

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er skjevhet i gulv. Det er noen sprekkker i lettmur mellom fundamentstolper mot nord of vest. |

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Installation av elbil lader. Elektro arbeid ifm nytt bad, bod ute og kurser i garasje er utført av eier. Ellers henvises det til tidligerer eiers egenerklæring om at alt av annet el arbeid er utført av Bærum Verk Elektro i 2011 og 2015 (skiftet alt det elektriske anlegget) |
| Arbeid utført av | Inselo Installasjon AS |

Filer

5S Samsvarserklæring Elbil garasje- 1420278.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240528

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja ved garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse plattinger og belegningsstein er utført av eier.

Arbeid utført av: NORDBØ MASKIN AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygget ny bod på tomten iht dokumentasjon hos Bærum kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, men avventer feridmelding.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Venter på ferdigattest fra Bærum Kommune ifm ny bod

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240528

## Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240528

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| henrik eidem | 9ad0cf95822288ed783102 2c795dbc05e01696dd | 18.12.2024 10:11:17 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

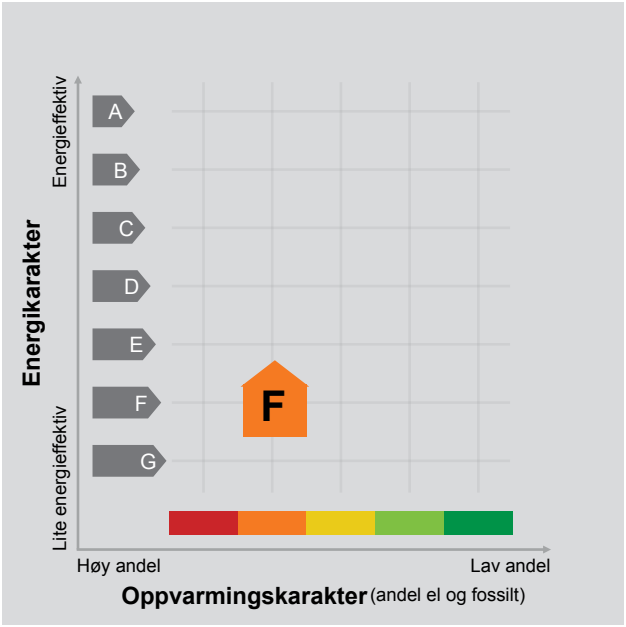
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kjersti Høiby | d373f1615fea186fc2596ae2 77d4f6ddc11a1eb7 | 18.12.2024 11:11:01 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7240528


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Wilh. Wilhelmsens vei 40B |
| Postnummer | 1362 |
| Sted | HOSLE |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 20 |
| Bruksnummer | 731 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 17341812 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-60897 |
| Dato | 16.12.2024 |




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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 21 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 21 667 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montering tetningslister**
**- Tiltak utendørs**
**- Luft kort og effektivt**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 1954 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 170 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 20 | **Bruksnr.** | 731 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 HOSLE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023** |
|---|---:|
| Avløp | 7 639,86 kr |
| Feiing | 262,00 kr |
| Renovasjon | 4 338,60 kr |
| Vann | 6 182,84 kr |
| **Sum** | **18 423,30 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 1 stk | 4 338,59 kr | 1/1 | 0 % | 4 338,59 kr | 3 977,05 kr |
| Vann etter areal | 188 m2 | 39,38 kr | 1/1 | 0 % | 7 402,50 kr | 6 785,63 kr |
| Avløp etter areal | 188 m2 | 48,75 kr | 1/1 | 0 % | 9 165,00 kr | 8 401,25 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 1 stk | 84,00 kr | 1/1 | 0 % | 84,00 kr | 77,00 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 1 stk | 171,00 kr | 1/1 | 0 % | 171,00 kr | 156,75 kr |
| | | | | **Sum** | **21 161,09 kr** | **19 397,68 kr** |

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

*Alle beløp er inkl. mva.*

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

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 20 | **Bruksnr.** | 731 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 HOSLE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 800 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

| | | |
|---|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 14.02.1951 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24425/6840276.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 62 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |
| | **Delareal** | 738 $m^2$ |
| | **Formål** | Frittliggende småhusbebyggelse |

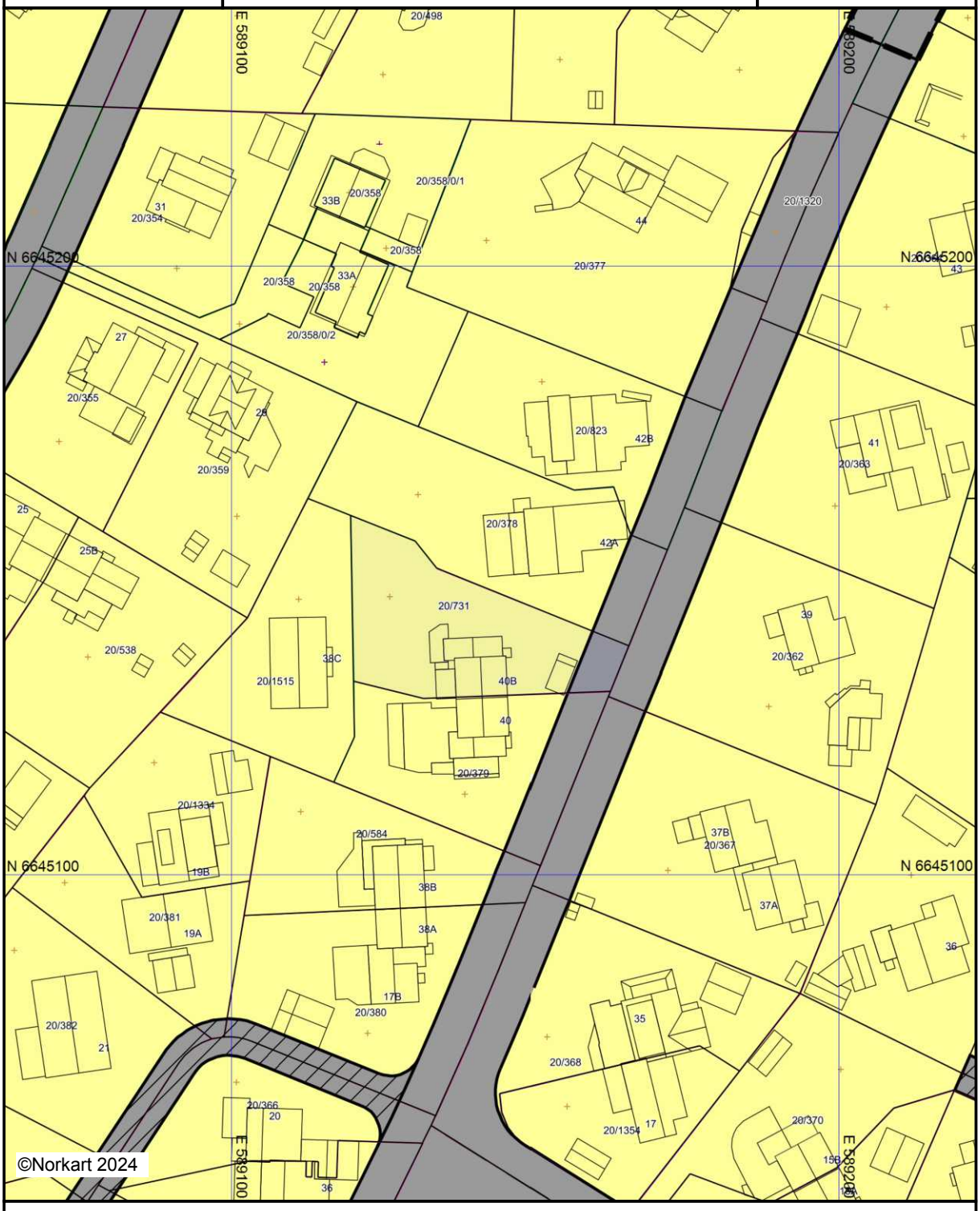
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 20/731
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 40B
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 20/731
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 40B
Utskriftsdato: 10.12.2024
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.

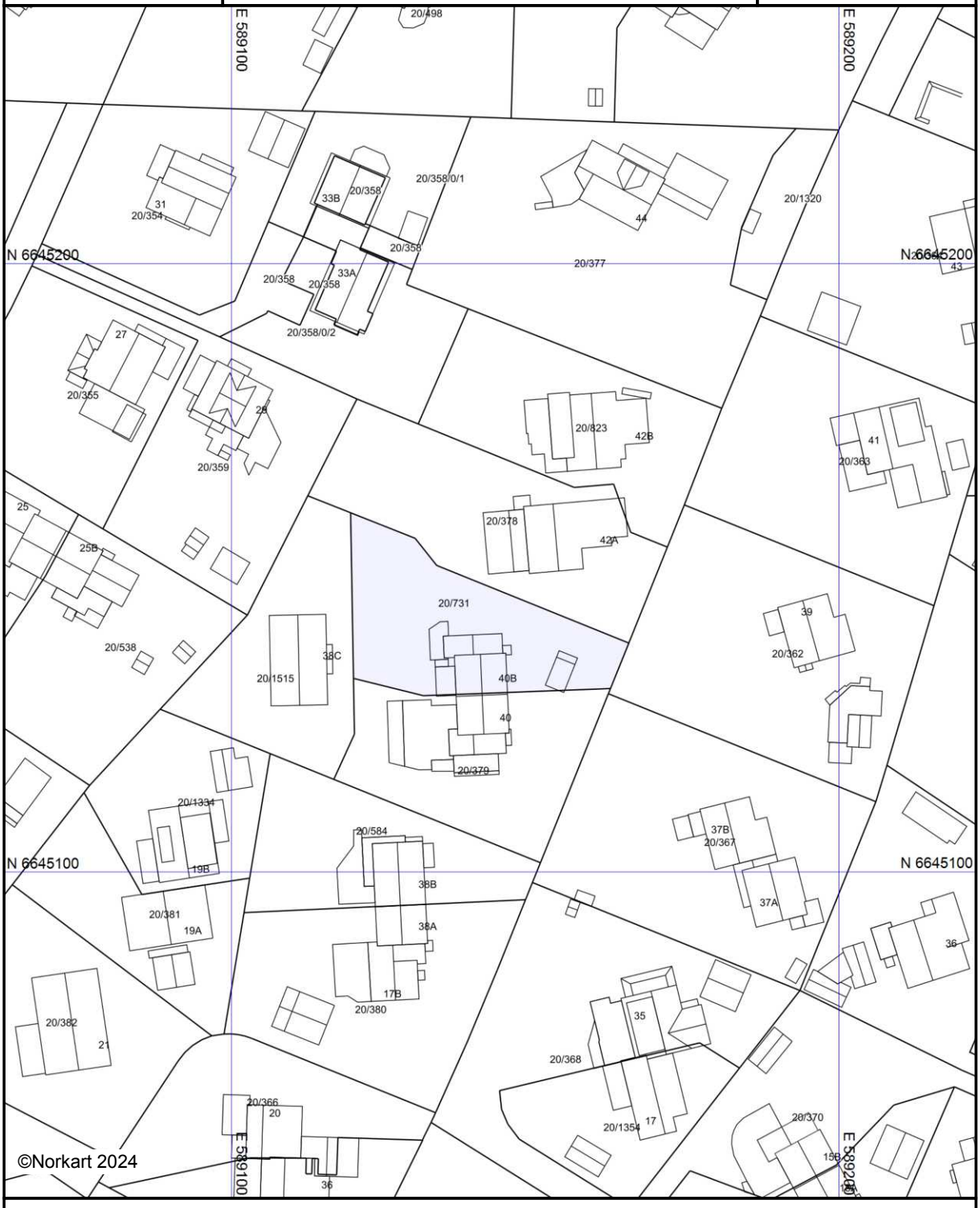
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/731
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 40B
Utskriftsdato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

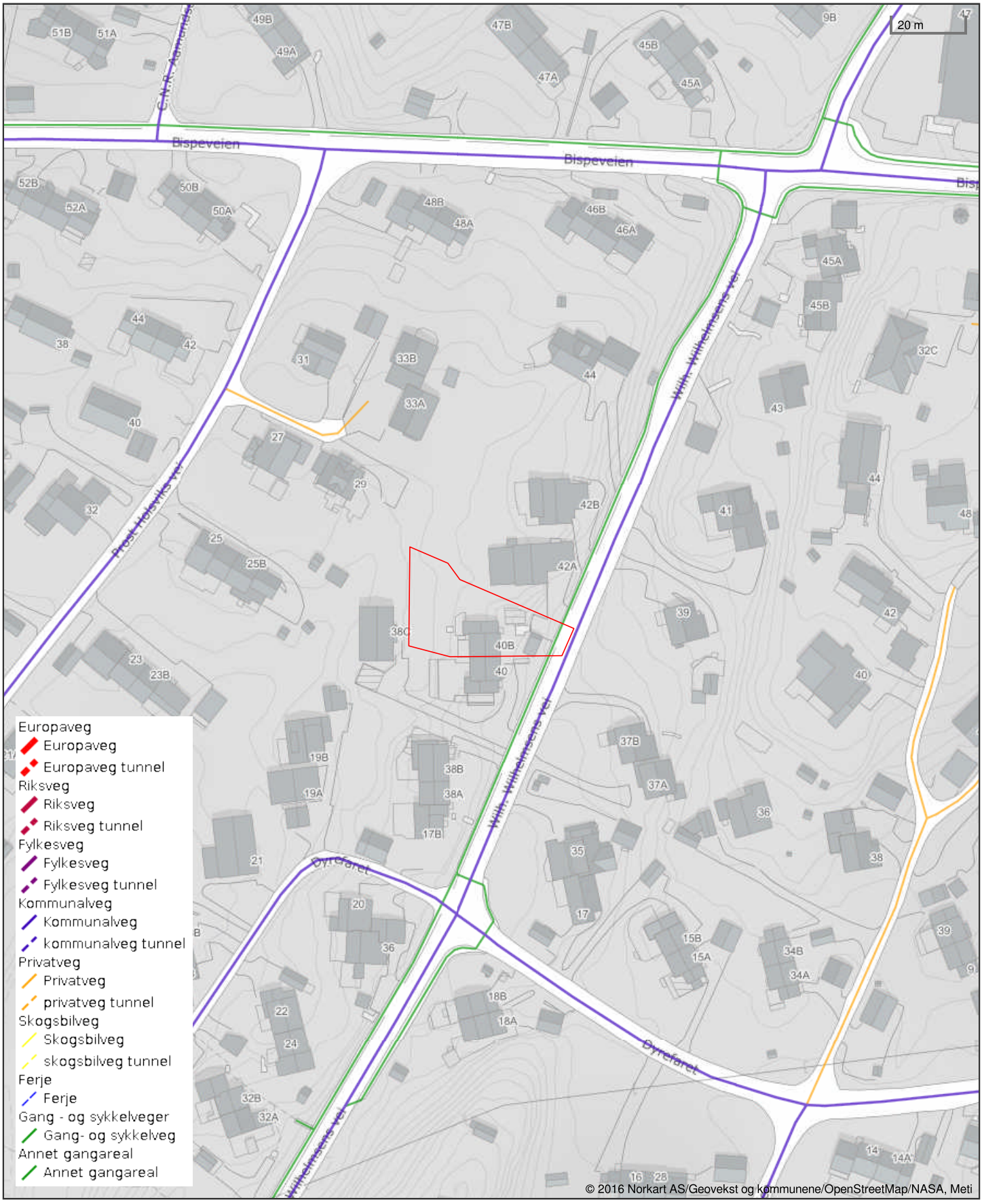
UTM-32




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.

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/731//




*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

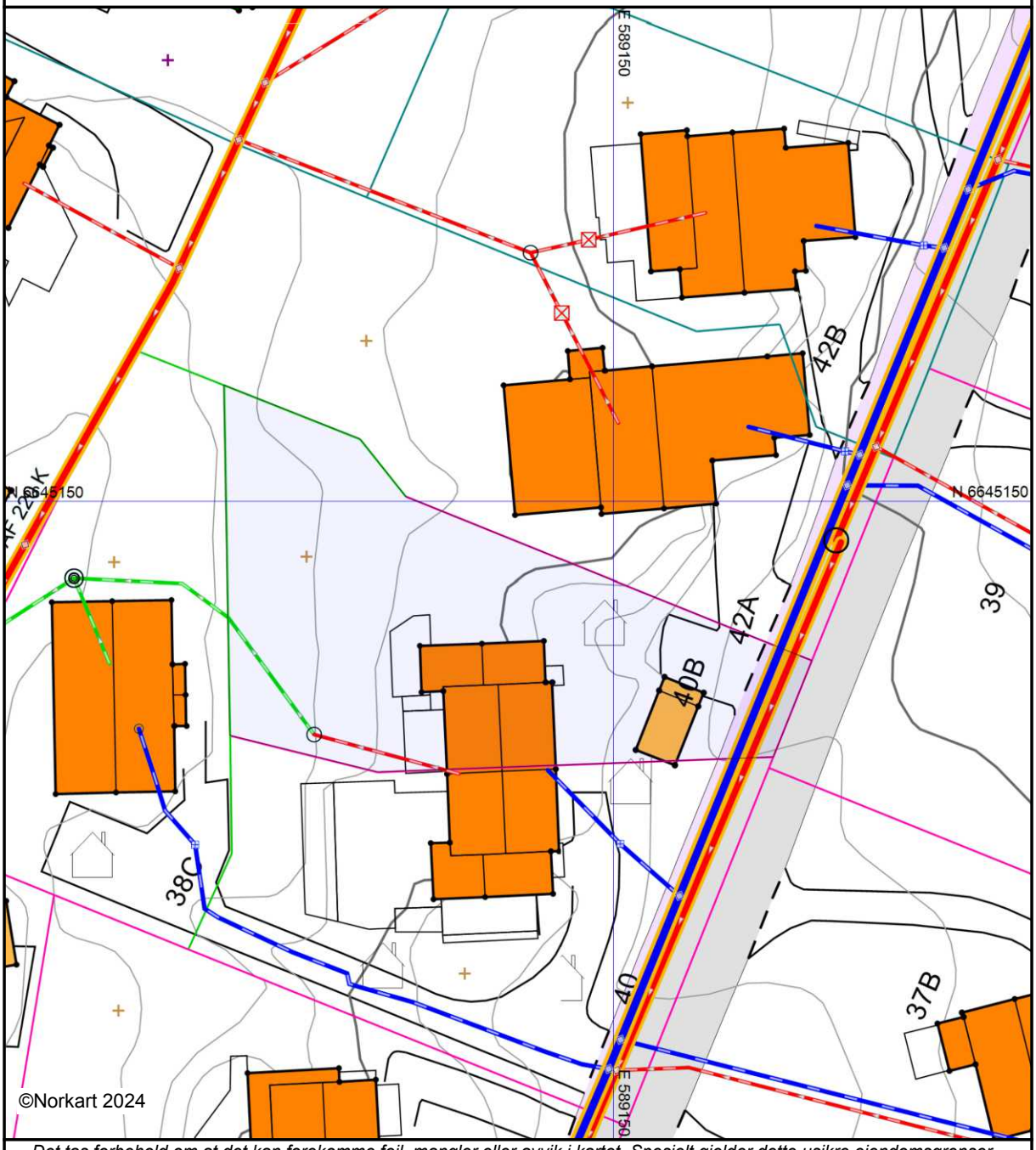
Eiendom: 20/731
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 40B
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

## Megleropplysninger

| Gnr: | **20** | Bnr: | **731** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 HOSLE** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51/5 | Tomannsbolig | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 76/657 | Garasje | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 80/842 | Påbygg tak over terrasse | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 18/8470 | Bruksendring fra eksisterende inebygde hagestue | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 23/12306 | Bod | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 842-80

19100700008BKO724434

# FERDIGATTEST

Adresse: Wilh. Wilhelmsensvei 40 B

Gnr.: 20 Bnr.: 731 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10. juni 1981

Arbeidets art: Påbygg- tak over terrasse

Byggherre: Georg Nordal

Anmelder: Ark- E. K. Engja

Ansvarshavende Tømmerm. Håkon Nyhus

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Sandvika,* 15.6.1981

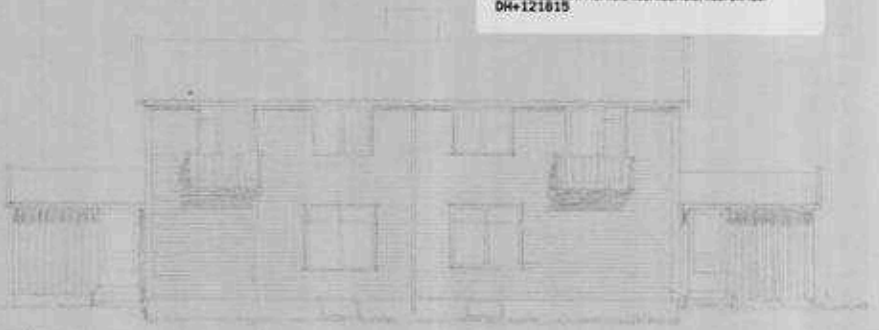
For bygningssjefen

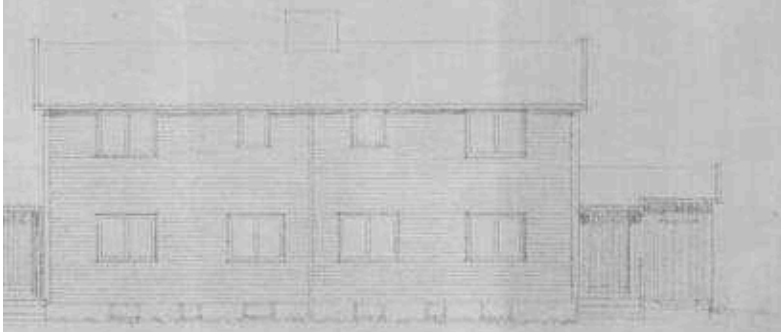
Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

DH+121615

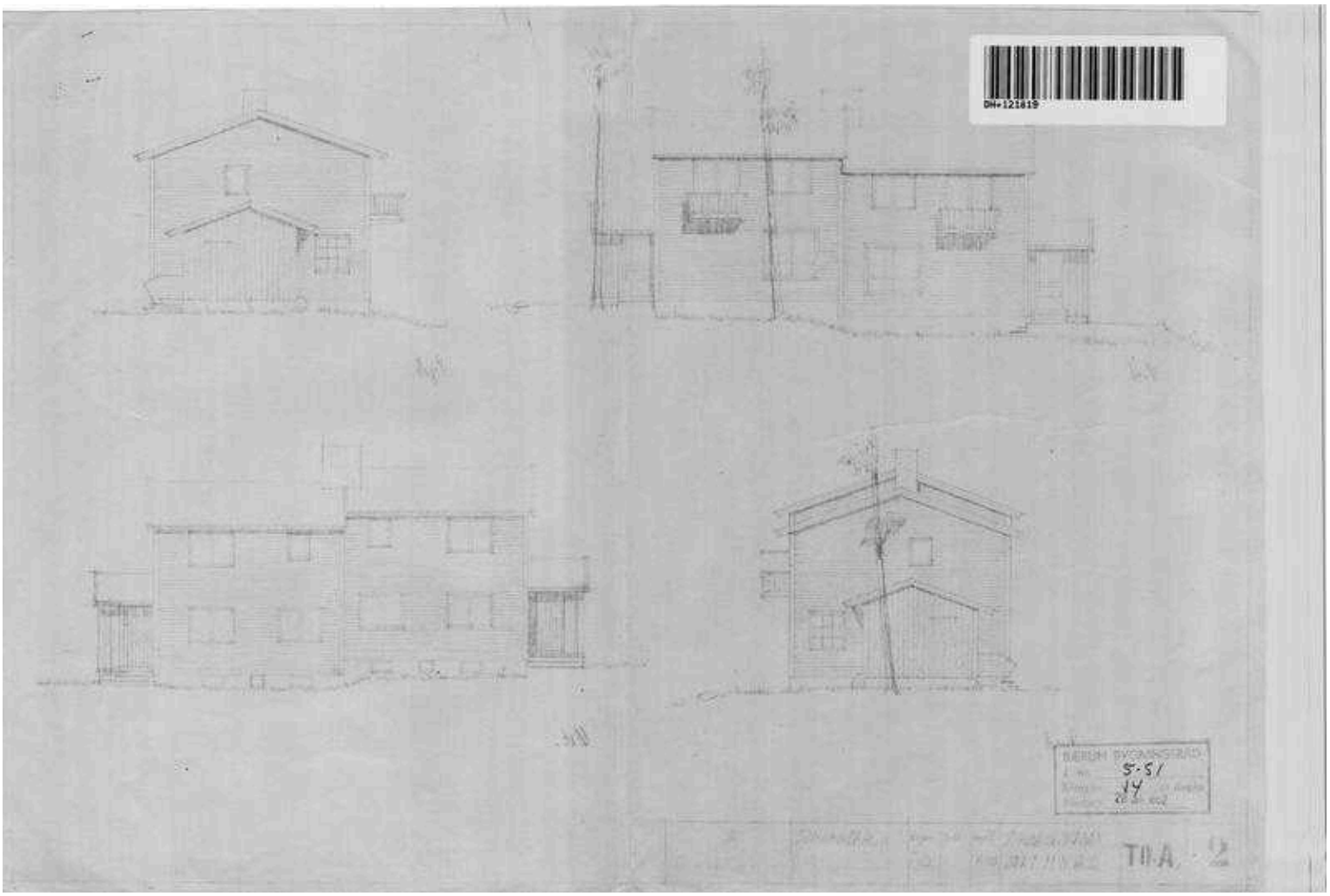


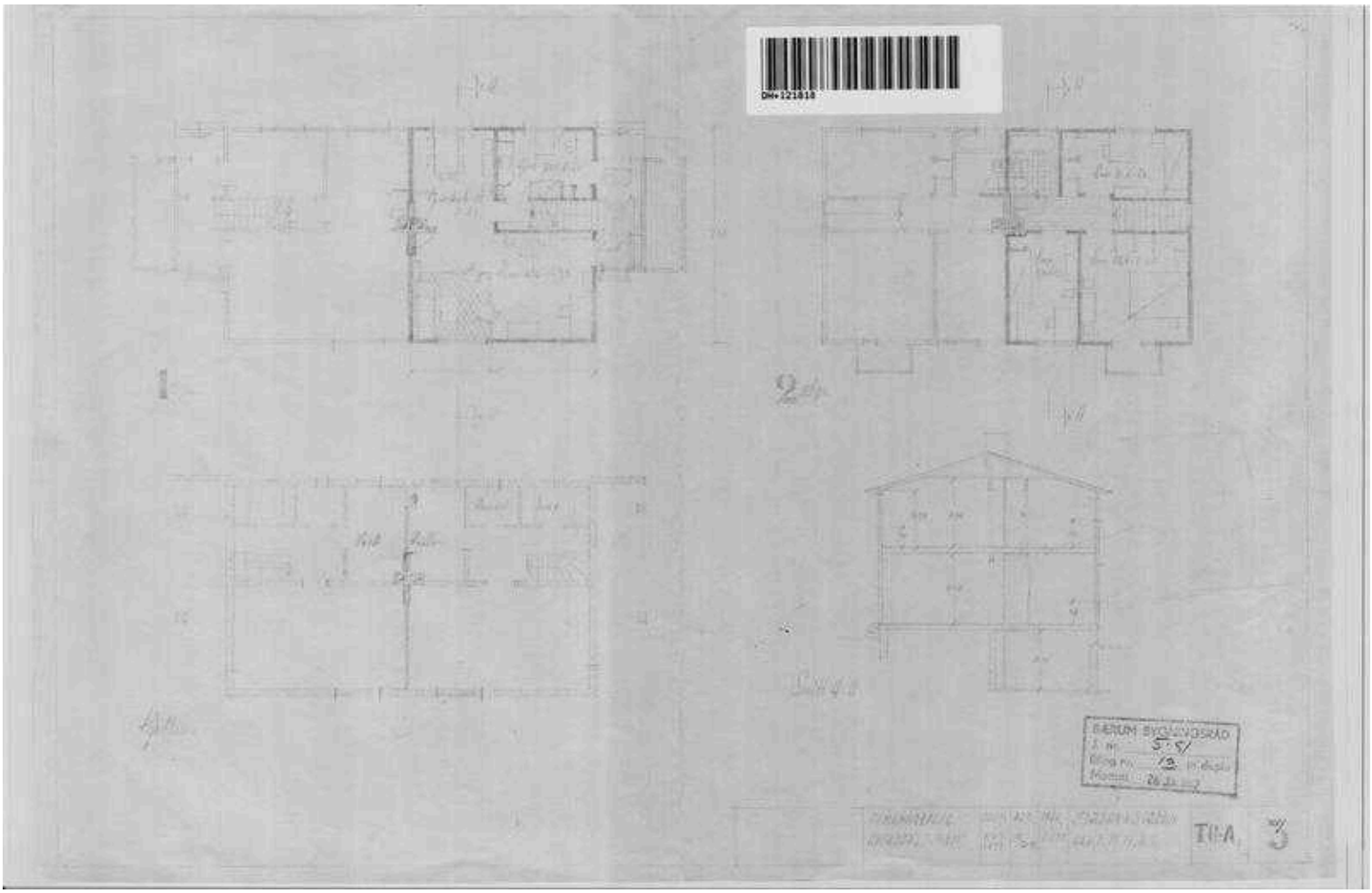


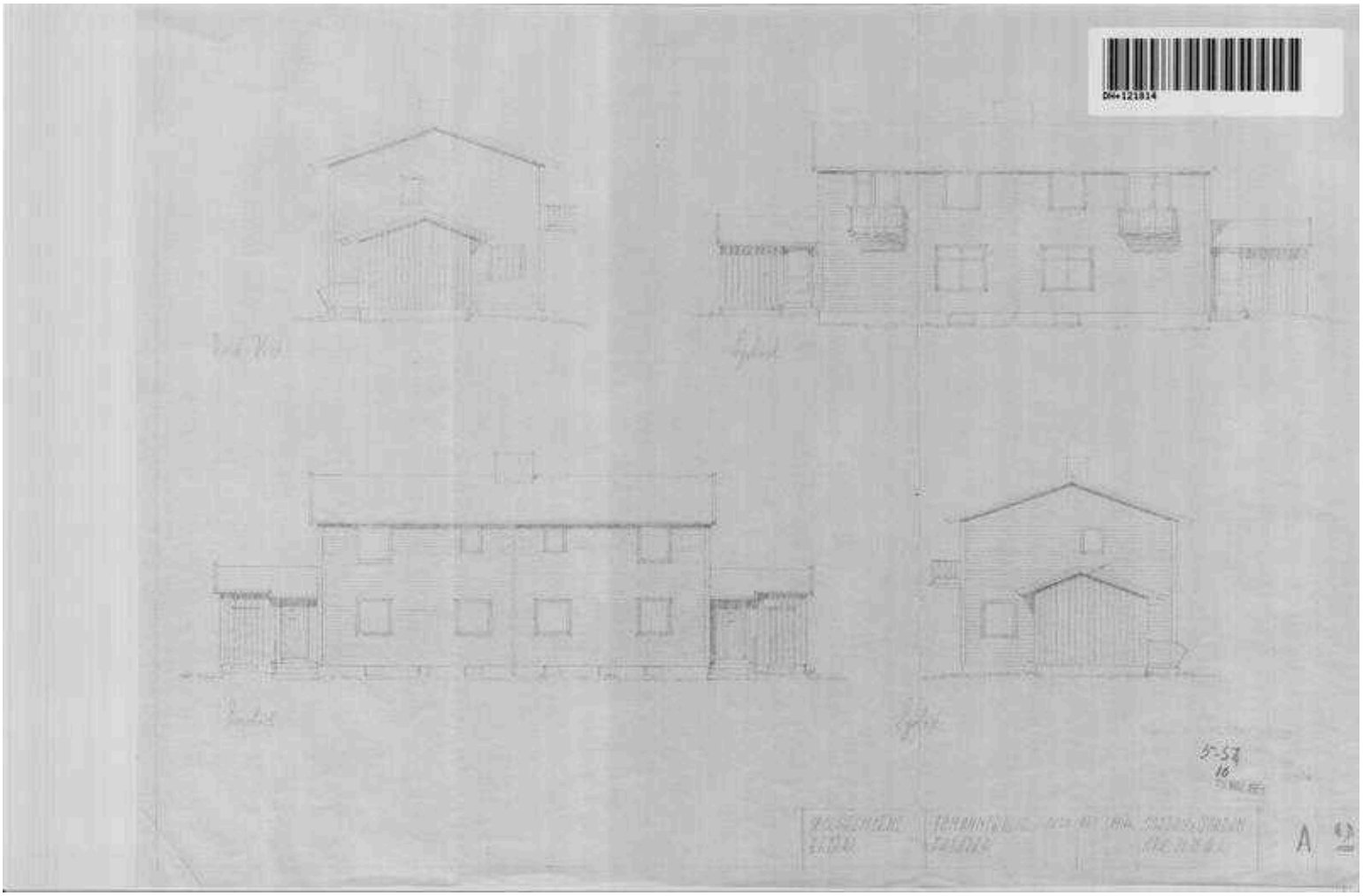


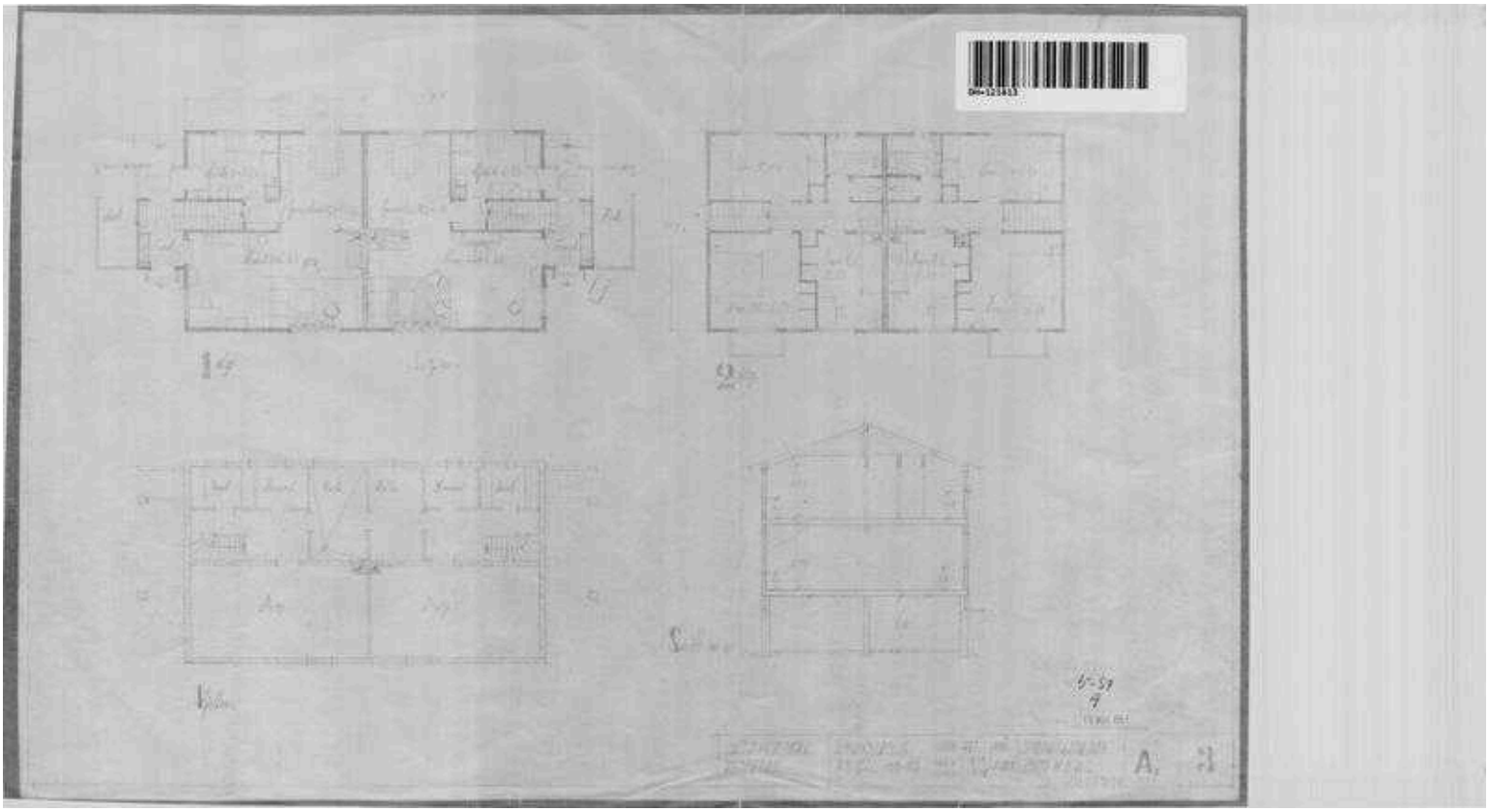


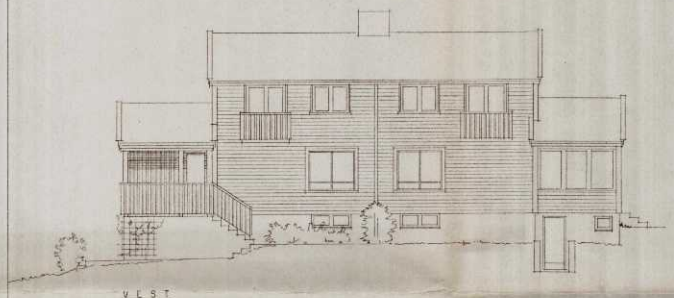
A1







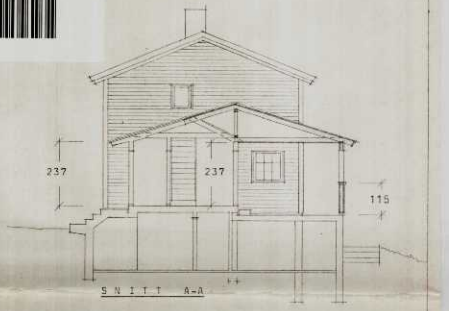




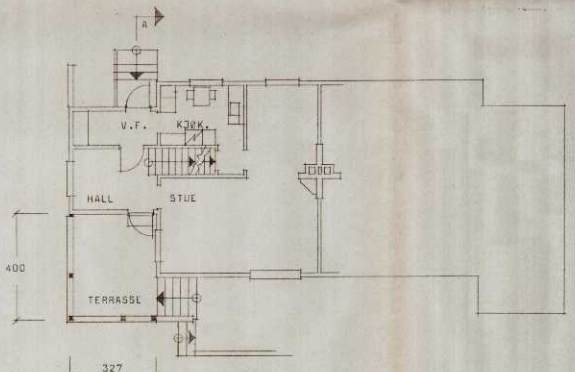
VEST



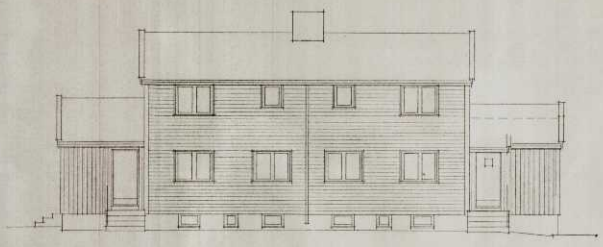
NORD



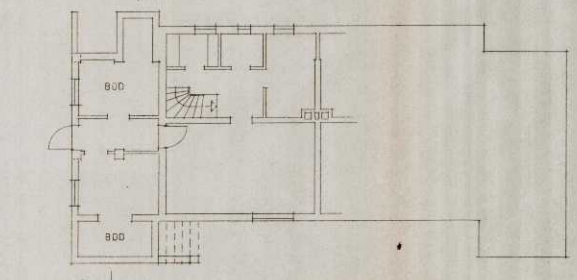

SNITT A-A




1. ETASJE



ØST




KJELLER

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpe nr. 842-80
Gnr. 3 Bnr. 31
Mottatt 31 JUL 1980

G.NR. 20, B.NR. 731, WILH.WILHELMSENSV. 40B
TAK OVER TERRASSE FOR GEORG NORDAL.

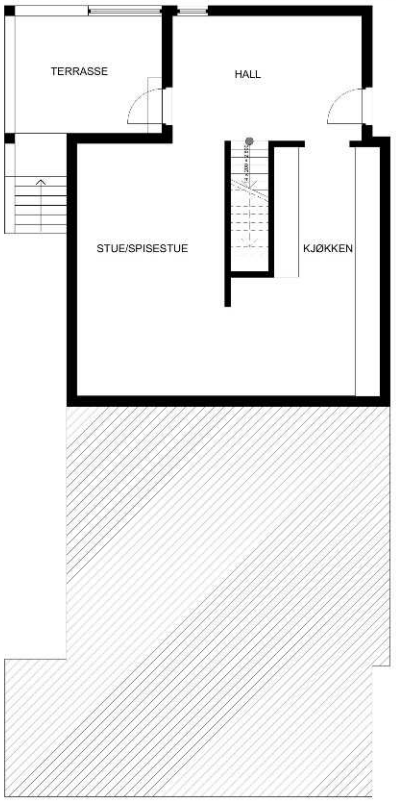
PLANER, SNITT OG FASADER.

| TEGN. NR. | MÅL. 1 : 100 | DAT. 19/7 -80 |
|---|---|---|
| .315 -101 | | |

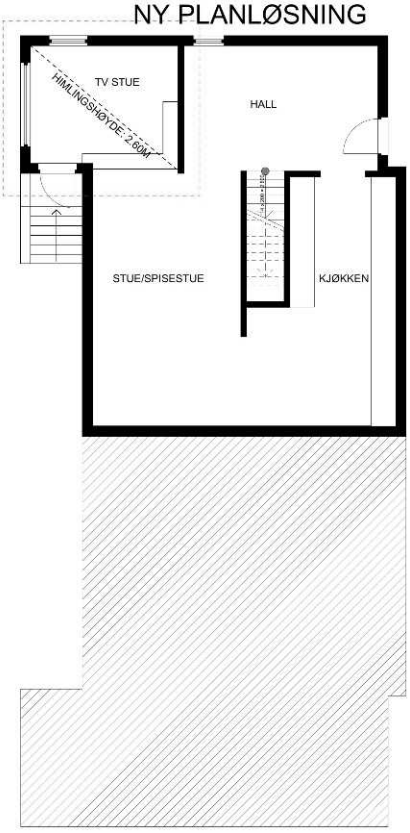
BYGGDY ALLE 58 B, OSLO 2.
TLF. 44.98.76

NORD

## EKSISTERENDE PLANLØSNING




## NY PLANLØSNING




VEST

ØST

SYD

Prosjekt:
Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 Hosle

Gnr/Bnr 20/731

| Dato: | Tegningstype: | | | |
|---|---|---|---|---|
| 21.03.18 | Plantegninger | | | |
| | Tittel: | | | |
| | ANOMELDELSETEGNING | | | |
| | Tegnet av: | Kontrollert av: | Målestokk: | Tegningsnr.: |
| | N.O | N.T | 1:100 | |

FLITE ARKITEKTER

Gabelsgate 47B, 0262 Oslo +47 93 42 20 14

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lene Victoria Oslington Holmen-Jensen
Wilh  Wilhelmsens Vei 40 B
1362 HOSLE

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 18/8470  - 18/80519/JMORK | 10.04.2018 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Wilh. Wilhelmsens vei 40 B - bruksendring fra eksisterende innebygde hagestue til innvendig stue |
| Gnr/Bnr: | 20/731 |
| Tiltakshaver: | Lene Victoria Oslington Holmen-Jensen |

# TILLATELSE TIL MINDRE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20-4)

**Søknad om bruksendring godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

**ANSVAR**
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

**BESKRIVELSE OG VURDERING**

**Søknaden**
Søkers redegjørelse:
Vi ønsker å omgjøre eksisterende overbygde/innebygde hagestue til innvendig stue. Det søkes derfor om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Stendere og tak forblir uendret. Tak og vegger isoleres innvendig. Det er ikke behov for ny støpt og isolert såle i hagestuen da hagestuen ligger over nåværende bod i kjelleretasjen. Den delen av hagestuen som vender nordvest blir tettet igjen med panel og nytt innsatt vindu som passer med resten av bebyggelsen. Den delen av hagestuen som vender mot nord har allerede et stort vindu. Her skifter man ut det store vinduet med panel og et

mindre vindu. Åpning mot sør tettes igjen med en terrassedør. Arkitekturen for huset vil bevares. Bygningen vil ikke få et større fotavtrykk på tomten.

**Plangrunnlag**
Plannavn GRAV med ikrafttredelsesdato 14.02.1951. Planident 1950002
Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse

**Nabovarsling/merknader**
Det er ingen nabomerknader

**Bygningssjefens vurdering**
Tilbygget ble godkjent i byggesak 80/842 med hagestuen. Denne søknaden gjelder bruksendring av hagestuen til del av eksisterende stue. Bygningssjefen forutsetter at det ikke gjøres konstruktive endringer. Tiltaket er videre vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-2 og evt. § 31-1 for eksisterende byggverk og kommunens estetiske retningslinjer. Bygningssjefen vurderer prosjektet som tilstrekkelig tilpasset både i seg selv og området slik at plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 ansees ivaretatt.

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 3 uker etter plan- og bygningsloven § 21-7. Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

**FERDIGSTILLELSE**
Når arbeidet er ferdig skal tiltakshaver sende inn Søknad om ferdigattest (Byggblankett 5167). Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

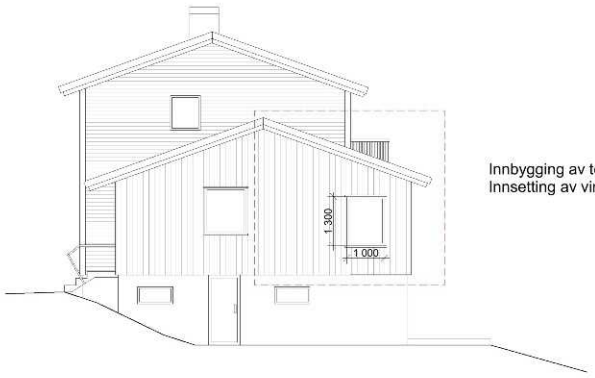
**SAKSBEHANDLINGSTID**
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

| Mottatt | Mangelfull | Fullstendig | Vedtak | Saksbehand-lingstid [uker] |
|---|---|---|---|---|
| 4.4.2018 | | | 10.4.2018 | **0,9** |

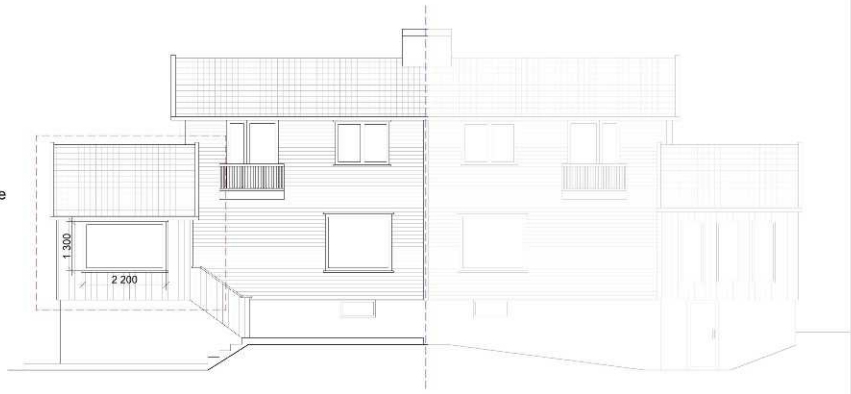
**GEBYR**
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 5000**,- ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

| | | M = | 2500 |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **§** | **Antall M** | **Sum** |
| Bygningsmessige tiltak på inntil 30m2 | 13 | 2 | **5000** |
| | | | **0** |
| **Sum** | | | **5000** |

**KLAGERETT**
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak




Innbygging av terrasse
Innsetting av vindu x2




FASADE NORD

GJELDENDE BOENHET

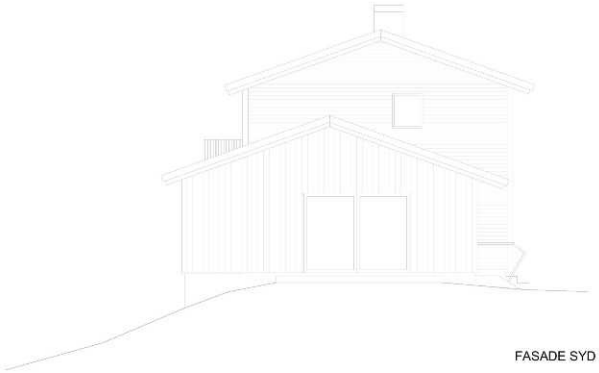
GJELDENDE BOENHET

FASADE VEST



GJELDENDE BOENHET

FASADE ØST



FASADE SYD

Prosjekt:
Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 Hosle

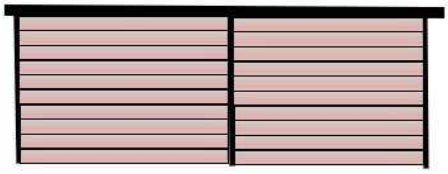
Gnr/Bnr 20/731

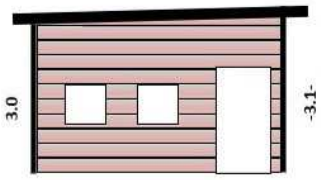
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato: 21.03.18 | Tegningstype: Forslag til fasade endringer | | | |
| | Tittel: ANOMELDELSETEGNING | | | |
| | Tegnet av: N.O | Kontrollert av: N.T | Målestokk: 1:100 | Tegningsnr.: |

FLITE ARKITEKTER

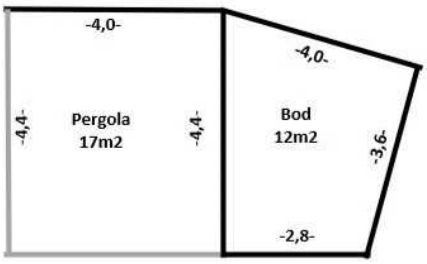
Gabelsgate 47B, 0262 Oslo +47 93 42 20 14

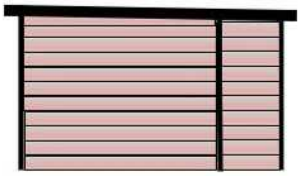
Sett fra Nord



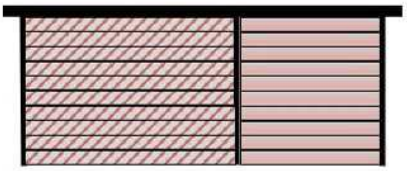



Sett fra Vest



Sett fra øst



Sett fra Sør

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Henrik Eidem
Wilh. Wilhelmsens Vei 40b
1362 HOSLE

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 23/12306 - 23/203186/JMORK | 04.10.2023 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Wilh Wilhelmsens vei 40 B - bod |
| Gnr/Bnr: | 20/731 |
| Tiltakshaver: | Henrik Eidem |
| Ansvarlig søker: | |

# TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT MED DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20-4) og 19

**I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 gis følgende dispensasjon:**

- **Fra plannavn GRAV, planidentifikasjon1950002 for oppføring av bod 5 meter fra regulert veikant.**

**Søknad om bod godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

**ANSVAR**
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

**BESKRIVELSE OG VURDERING**

**Søknaden**
Det søkes om oppføring av ny bod. Søker opplyser at BYA etter gjennomføring av tiltaket blir 17,1%. Avstand til regulert veikant blir 5 meter.

Det søkes om dispensasjon fra plannavn GRAV, planidentifikasjon1950002.

**Plangrunnlag**
Plannavn GRAV med ikrafttredelsesdato14.02.1951. Planidentifikasjon1950002.
Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Byggegrense mot vei 7,5 meter til regulert veikant.

**Byggetomta**
Det er i kommunens kart ikke indikert for fare for flom eller skred.

**Uttalelser**
Vann og avløp:
Se vedlegg

Vei og trafikk:
Se vedlegg

**Nabovarsling/merknader**
Tiltaket er ikke nabovarslet ettersom det i liten grad berører naboer jf. pbl § 21-3.

**Bygningssjefens vurdering**
Tiltaket er i strid med plannavn GRAV planidentifikasjon1950002 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Formålet med å fastsette byggegrenser langs offentlige veier er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Hensyn til trafikksikkerhet og veivedlikehold omfatter frisikt langs vei, reservasjon av areal for veivedlikehold og eventuell framtidig veiutvidelse. Miljømessige hensyn omfatter blant annet bokvaliteter som oppnås ved at man begrenser den miljøbelastningen veitrafikken medfører som følge av at bebyggelsen plasseres i en viss minsteavstand fra veien. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggegrensen skal holde veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde, slik at det avsettes en åpen trasé eventuelt bebygd med lave, frittliggende garasjer. Byggegrensen skal således bidra til å hindre fortetting langs vei. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak byggegrensen langs Friggs vei blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Fordelen med omsøkt tiltak er i hovedsak at eiendommen får mer bodareal. Ulempen er at det bygges i strid byggegrensen.

Bygningssjefen vurderer med bakgrunn i ovennevnte at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Naturmangfold</u>
I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

**Vedlegg 1 til tillatelsen**

**ArkivsakID: 23/12306**

**DOKUMENTLISTE**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

| Tittel | Saksdokid |
|---|---|
| Situasjonskart | 6432632 |
| Plan og fasade | 6366663 |
| Uttalelse vann og avløp - Wilh Wilhelmsens vei 40 B - bod | 6424037 |
| Wilh. Wilhelmsens vei 40 B_VA | 6424056 |
| Uttalelse fra Vei og trafikk - Wilh Wilhelmsens vei 40B - bod | 6423424 |
| Gebyrberegning | 6537794 |

# Wilh. Wilhelmsens vei 40B

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 89 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Eikeli skole (1-7 kl.)<br>445 elever, 21 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Hosle skole (1-7 kl.)<br>496 elever, 21 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Grav skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 23 klasser | 22 min<br>1.5 km |
| Østerås skole (8-10 kl.)<br>383 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.3 km |
| Eikeli videregående skole<br>458 elever, 18 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bispeveien<br>Linje 140, 140E, 140N | 1 min<br>0.1 km |
| Østerås<br>Linje 2 | 15 min<br>1.1 km |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 9 min<br>4.6 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 9 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 19 min<br>12.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Eikelia barnehage (1-5 år)<br>100 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Grav barnehage avd. Liom (1-5 år)<br>46 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år)<br>71 barn | 11 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Hosle | 3 min |
| Rema 1000 Nadderud | 8 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Østerås Senter | 22 min |
| Apotek 1 Hosle | 14 min |
| Østerås Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eikeli videregående | 8 min |
| Hosle idrettsanlegg | 10 min |
| Galla Trening | 13 min |
| Østerås Treningssenter | 22 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

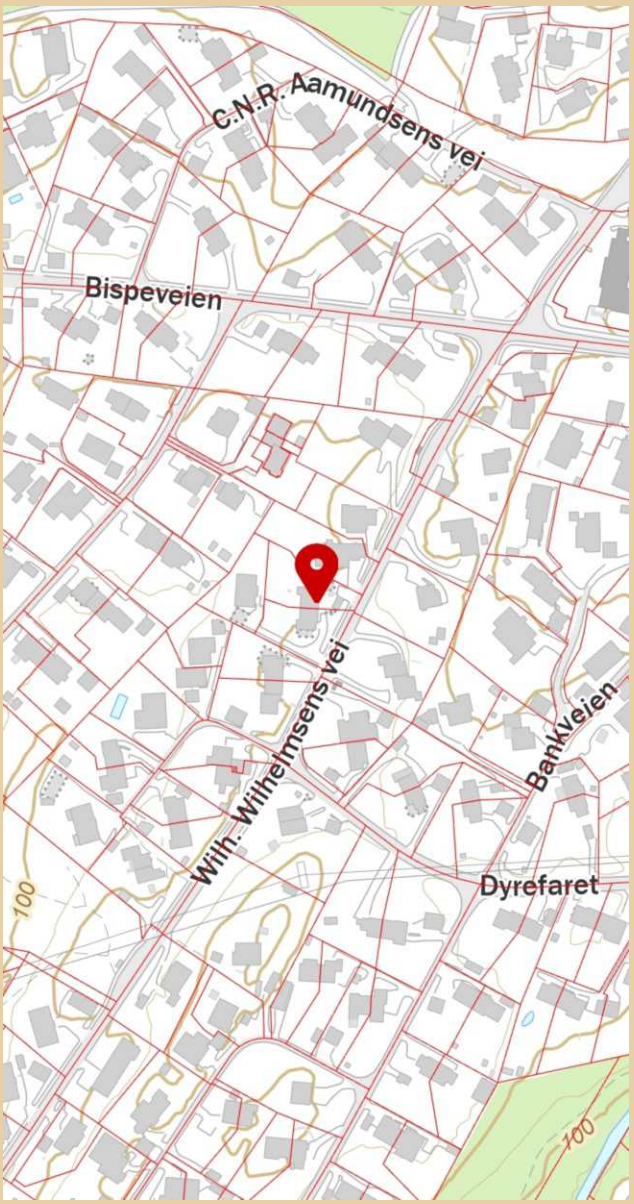
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Wilh. Wilhelmsens vei 40B, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 731, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7240528


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Stian Holmen-Jensen

**Mobil:** 959 60 881

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---