PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

PARKSVINGEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TAKSERING NORGE

PARKSVINGEN 40, 1357 BEKKESTUA

Gnr: 19 Bnr: 346 3201 Bærum kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	03/04/2025
Utskriftsdato:	16/04/2025
Oppdragsnummer:	98644
Referansenr:	

ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98644

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Frittstående garasje og utebod på tomten.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Bolig med noe eldre standard. Kostnader i forbindelse med oppgraderinger av enkelte bygningsdeler bør påregnes.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner (Teknisk rom / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Badstue / Kjeller)
- Fast inventar (Badstue / Kjeller)
- Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner (Badstue / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Spesielle observasjoner
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Teknisk rom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Katrine Hansteen Høiback
Takstmenn:	Arild Foss
Befaring/tilstede:	Eier: Katrine Hansteen Høiback, Takstmann: Arild Foss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 19 Bnr: 346
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1034.9 m²
Hjemmelshaver:	Katrine Hansteen Høiback & Nikolai Cornelius Jebsen
Adresse:	Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1933

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	0	0	59	0
1. etasje	88	0	0	88	65
2. etasje	88	0	0	88	2
Loft	0	0	0	0	0
Sum bygning:	235	0	0		67
			Sum BRA:	235	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Teknisk rom, Badstue, Gang, Kjellerstue, Bod		
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Bad, Gang, Kontor, Tre soverom, Bod		
Loft	Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av kjeller er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for areal måling NS 3940 Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 70 m². Loftsbod er ikke målverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for areal måling NS 3940 Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 49 m².

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 230 m². S-rom: 5 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	20	0	20	0
Sum bygning:	0	20	0		0
			Sum BRA:	20	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	7	0	7	0
Sum bygning:	0	7	0		0
			Sum BRA:	7	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Det bør påregnes kostnader i forbindelse med fjerning av oljefyr i kjeller. Oljefyren var ikke i bruk under befaringen og er derfor ikke tilstandsvurdert eller undersøkt.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Det er observert vepsebol i loft. Tilgangsmuligheter bør elimineres.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak:
Dette utgjør en helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold, og må håndteres av godkjent firma med avfall levert til godkjent mottak. I tillegg er det observert vepsebol på loft. Dette kan gi risiko for stikk og uønsket aktivitet på loftet og bør fjernes, samtidig som mulige tilgangspunkter tettes for å hindre ny aktivitet.

TG: 2

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen. Det samme gjelder for garasje, bad/WC og installering av varmepumpe. (Ambita infoland). Dette er normalt for eldre eiendommer.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg garasje og uthus, datert 30. juni 1971. (Ambita infolnad). Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke utstedes for tiltak omsøkt før 1998, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Deler av arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømingsvindu i kjellerstue og vaskerom montert høyere enn 1,0 meter over gulv. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Krav til rømning (Branntekniske forskrifter): Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er hovedrømningsvei. Vinduer i oppholdsrom er montert for rømning. Ordlyd i teknisk forskrift lyder som følgende: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes til rømming. Høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredden ikke mindre enn 0,5 m. I dette tilfellet holder vinduer kravet med unntak av høyde som er ca. 0,21 m i åpen stilling. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Tidligere salgsoppgave opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Det er i følge tidligere salgsoppgave fremvist dokumentasjon på rensing og frakobling av oljetanken, det ble ikke fremvist dokumentasjon på det under befaringen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider:
- Faktura datert 17.01.2024 er fremvist for sjekk av varmeanlegg, utført av Heating AS.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Deler av badstue og deler av trappeløp fra 1. Etasje til kjeller. Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng, for øvrig. Det er derfor ikke aktuelt med hulltaking i for øvrige rom, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Hulltaking er utført i rom under trapp og det er ikke påvist fukt utover normale verdier (normale verdier er <16 %). Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det er derfor gitt TG 2. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået bør følges opp med jevnlig overvåking for å vurdere eventuell utvikling over tid og iverksette nødvendige tiltak for å forebygge fuktskader. TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:

Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og kjellerstue.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Innvendige overflater i kjeller er belagt med:
Teppe i kjellerstue.
Tregulv i gang.
Betong for øvrig.

Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i kjeller.
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Deler av gulvet er en grovstøp og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater.

Tepper på gulv i kjeller kan forhindre betonggulvet naturlige utlufting av fukt. Teppe på betong er å anse som en risikokontruksjon iht. inneklima og det anbefales å skifte ut tepper med ikke-organiske gulvoverflater.

Kjellergulv som er belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre boliger bør derfor males/flislegges el. lign. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader i tregulvet. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak:
Gulvet kan oppleves skjevt. For TG 0/1 må høydeforskjeller utbedres, men dette er sjelden økonomisk hensiktsmessig alene og bør vurderes ved fremtidig renovering. Påvist fuktindikasjon og manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader over tid. Videre undersøkelser bør vurdere behov for fuktsikring. Skal gulvet få belegg eller ny overflate, bør flytesparkling påregnes.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Eventuell annen fuktsikring/Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Løsning er ikke kjent da dette ikke er visuelt synlig, men dersom det ikke er etablert fuktsikring på grunnmuren gir dette økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan gi fuktproblematikk i kjeller/underetasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og risiko.

Ved hulltaking ble det målt ikke fukt utover normale verdier. Det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak:
Fuktsikring av muren bør etableres inkl. klemlist TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Den begrensede luftingen i veggkonstruksjonen øker risikoen for fuktproblematikk, noe som kan føre til skader over tid. Eldre konstruksjoner har generelt høyere risiko for skjevheter, utettheter og kondens, som igjen kan medføre økt varmetap og lavere isolasjonsevne. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedrende tiltak ved behov.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte og musebad bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.
Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Manglende luftespalte og musebånd øker risikoen for fukt- og skadedyrproblematikk, mens dype spikerinnslag kan skape vannfeller og fremskynde råteskader. Kledningen har passert halvparten av forventet levetid, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. Etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, spisestue, gang og kjøkken.

2. Etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang.

Tilstandsvurdering:

1. Etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm.

2. Etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i gang.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Konsekvens/tiltak:
Gulvet kan oppleves skjevt. For å oppnå TG 0/1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon.
Ventiler i gavlvegger.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Tilstandsvurdering:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av alder, nevnte forhold og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra kryploft, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen er av eldre dato og har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og risiko.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør med utkast på tomten.
Pipe over yttertaket er helbeslått.
Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør som leder bort vann fra tomten, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren.

TG 2 er gitt på grunn av, nevnte forhold alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å lede overvann bort fra bygningen for å redusere risiko for fuktskader.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Innvendig:
Kjeller - 1. Etasje:
U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

1. Etasje - 2. Etasje.
U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Utvendig:
Rettløps trapp i tre.

Tilstandsvurdering:

Innvendig:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
Det er registrert omfattende knirk i trappene ved normal gange.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

Utvendig:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Konsekvens/tiltak:
Manglende håndløpere og utilstrekkelig/manglende rekkverkshøyde øker risikoen for fallskader. Det anbefales å montere håndløpere på begge sider og sikre at rekkverk oppfyller gjeldende krav.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:

1. Etasje:
Ytterdør med glassfelt.

2. Etasje:
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsdato.

Tilstandsvurdering:

Ytterdører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører bør skiftes ut.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

1. Etasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016

Tilstandsvurdering:

Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:

Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

1. Etasje:
To vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:

1. Etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsdato, for øvrig.

2. Etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsdato.

Tilstandsvurdering:

1. Etasje:
Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

2. Etasje:
Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette er utsatt for høy fuktpåkjenning som kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vindusåpninger skal fallsikres opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. I dette tilfellet er bunnhøyde på vinduer i 2. Etasje under 80 cm, og vinduene er ikke sikret mot fall. Dette gir økt risiko for personskader. Det anbefales å montere fallsikring foran vinduer.

Vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
Eldre og skjevjusterte vinduer kan gi redusert funksjonalitet og økt slitasje. Vindu i våtsone kan være utsatt for fukt- og råteskader. Lav vindusbunnhøyde øker fallrisiko. Det anbefales justering, sikring og vurdering av utskifting av vinduer ved behov. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dør med glassfelt mellom badstue og gang. Profilerte innvendige dører, for øvrig. 1. Etasje: Dør med glassfelt mellom entré og gang. Glatt skyvedør i mellom gang og kjøkken. Skyvedør med glassfelt mellom gang og spisestue. Glatt innvendig dør til toalettrom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Kjeller: Enkelte dører er noe hard for å åpne/lukke og trenger justering for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. 1. Etasje: Enkelte dører er noe hard for å åpne/lukke og trenger justering for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Konsekvens/tiltak: Eldre innvendige dører som er harde å åpne og lukke kan føre til redusert funksjonalitet og økt slitasje. Det anbefales justering eller utskifting for å sikre god brukervennlighet TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	2. Etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. Etasje: Flislagte overflater i WC. Innvendige gulv er belagt med parkett, for øvrig. 2. Etasje: Gulvbelegg i bod Innvendige gulv er belagt med parkett, for øvrig.
Tilstandsvurdering:	1. Etasje: Det er observert noe oppsprekking i silikonfug i WC. Det anbefales å utbedre forholdet. Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. 2. Etasje: Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Knirk i gulvoverflater kan indikere feil i underliggende konstruksjon, og de slitte overflatene kan forverres over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å utbedre konstruksjonen og eventuelt renovere gulv for å forhindre videre skade. For å oppnå TG 0/1 må innvendige gulv byttes. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. Etasje: Flislagte overflater i WC. Pusset og malte overflater på en vegg i spisestue og stue. Malt glassfiberstrie, for øvrig. 2. Etasje: Malt glassfiberstrie
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 0/1 må innvendige vegger skiftes ut. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	2. Etasje: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater i kjellerstue og teknisk rom.
Trepanel, for øvrig.
Himlingshøyde ca. 1,93 m målt i gang.
Himlingshøyde ca. 2,05 m målt i kjellerstue.

1. Etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, rifter og mindre skader.

Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG 0/1 må innvendige himlinger skiftes ut. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:

Kjeller:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

1. Etasje:
Pipe og brannmur forblendet med pussede og malte overflater i stue/spisestue.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Det er observert to feieluker til pipe i kjeller.
Piper skal ha feieluke ved bunnen av røykkanalen for uttak av sot o.l.

Feieluken skal være lett tilgjengelig slik at luken kan åpnes og sot kan fjernes på en sikker måte. I dette tilfellet har feieluken i gang begrenset adkomst grunnet plassering av en sjakt foran. Adkomst til feieluke bør etableres.
Feieluke må minimum ha en avstand til brennbart materiale på 30 cm. I dette tilfellet er feieluken ca. 80 cm over gulv, uten ildfasteplater.

Under feieluke skal gulv av brennbart materiale tildekkes med en ildfast plate på minimum 30 cm. I dette tilfellet er det ikke montert ildfast plate under feieluke i gang og kjellerstue.

Loft:
Det er merker etter "renning" under feieluke i loft. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.

Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale.

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å gjennomføre tilsyn på pipe for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes å gjøre utbedringer som gjør at pipen er innenfor dagens krav og at eldre piper kan ha behov for rehabilitering

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Kjeller:
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stakeluke er lokalisert i teknisk rom.
Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

1. Etasje:
Avløpsrør i plast/støpejern.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i WC.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato, for øvrig.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

2. Etasje:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i et soverom.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult konstruksjonen.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for bad er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering:

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Kjeller:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

1. Etasje:
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken og i sjakt. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet.

Røropplegg i sjakt er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av kjøkkenet var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

2. Etasje:
Det anbefales å montere sprutdeksel på forderskapet da dette er plassert i et rom som ikke tåler vannpåkjenning i stor grad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og risiko.
Nevnte forholdgir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal i dag. Imidlertid kan eldre anlegg med tiden utvikle skader, og det anbefales derfor å overvåke tilstanden regelmessig. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av rør. For å oppnå TG 0/1 vil det være nødvendig å bytte røranlegget, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. Ved renovering, sørg for at røranlegget blir dokumentert av fagperson.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Boligen har vannbåren varme (bergvarme med varmepumpe montert i teknisk rom. Radiatorer i flere rom tilknyttet varmeanlegget.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Anlegget er av eldre dato, og TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på anlegget, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Konsekvens/tiltak:
Anlegget fungerer som det skal i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en fagperson. Det bør påregnes at anlegget snart har oppnådd sin forventede levetid og dermed trenger utskifting. TG: 2

Varmesentral

Beskrivelse: Varmesentral er montert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Anlegget er av eldre dato, og TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på anlegget, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Konsekvens/tiltak:
Anlegget fungerer som det skal i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en fagperson. Det bør påregnes at anlegget snart har oppnådd sin forventede levetid og dermed trenger utskifting. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Friskluftsventil på yttervegg i bod og badstue.

1. Etasje:
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i WC og kjøkken.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

2. Etasje:
Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

1. Etasje:
Det mangler luftespalte under dør til WC.
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

2. Etasje:
Det mangler luftespalte under dør til WC.
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Dette medfører noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det bør påregnes tiltak for å forbedre luftsirkulasjonen.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Varmekabler i gulvstøp i bad i 2. Etasje.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan defekter oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få TG 0/1 må varmekablene skiftes ut. Ved en eventuell renovering av våtrommet vil det være naturlig å skifte ut varmekablene

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:

Kjeller:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

1. Etasje:
Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe.

Tilstandsvurdering:

Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen.

Kjeller:
Ildsted er av eldre dato.

1. Etasje:
Ildsted er av eldre dato.

Ved dagens bruk av peis i 1. Etasje anbefales det å montere gnistfangere da det kan forekomme at gnister kan sprute ut av peisen og lande på innvendig gulv selv om det er over 30 cm til brennbart materiale. Kostnader i forbindelse med montering av gnistfanger bør påregnes.
Det er observert flere svimerker i innvendig overflater i nærheten av peis.

Konsekvens/tiltak:
Eldre ildsteder kan øke risikoen for brann og dårlig fyringsøkonomi. For å oppnå TG 0/1 må ildsteder skiftes ut. Det vil være naturlig å skifte ut ildsteder i forbindelse med en fremtidig renovering av boligen. Sørg for regelmessig feiing og vedlikehold. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2000, montert i teknisk rom i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak:
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og redusert energieffektivitet.
Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over deler av benkeskap. Steinplate på vegg over vasken på det ene benkeskapet. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Noe eldre kjøkkeninnredning fra Risør snekkeri AS.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

1. Etasje:
Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 38 m².
Stikkontakt og utebelysning.
Deler av inngangsparti er overbygd.

Syd-vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og spisestue, ca. 27 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. På den delen av terrassen det er rekkverk.
Stikkontakt og utebelysning.

2. Etasje:
Syd-vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra et soverom, ca. 2 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering:

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Rekkverkshøyden er under gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for fallulykker. For å redusere risikoen anbefales det å heve rekkverkshøyden til 1,0 m i henhold til gjeldende krav.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

1. Etasje:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.

2. Etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i to soverom.
Garderobeløsning med glatte fronter, stang og hyller i bod.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak:
Eldre garderobeskap kan ha redusert funksjonalitet. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang i 2. Etasje.
Det er montert ladeboks for elbil på husvegg ved inngangsparti.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering:

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.
Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999.
Skap over sikringsskap lot seg ikke åpne under befaringen. Det som eventuelt er inne i skapet er derfor ikke tilstandsvurdert eller undersøkt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Under befaringen ble det observert en manglende lampe i taket på kjøkkenet, dette skal i følge eier ordnes før salg. Grunnet nevnte forhold er lampen ikke tilstandsvurdert eller undersøkt.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Konsekvens/tiltak:
Manglende samsvarserklæring på nyere deler av det elektriske anlegget, kombinert med alder på eldre deler, kan innebære usikkerhet om anleggets sikkerhet og forskriftsmessighet. Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller få en fagperson til å vurdere anlegget for å sikre at det er i samsvar med gjeldende krav.
Ved en eventuell renovering av boligen vil det være naturlig å fornye det elektriske anlegget.

TG: 2

Våtrom - Teknisk rom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Teknisk rom, Kjeller

Beskrivelse: Det tekniske rommet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Forskrift fra før 1997

Tilstandsvurdering: I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner på vegger. Våte soner på vegger i våtrom er rundt dusj og servant o.l. I dette tilfellet er det ikke etablert vanntett sjikt i det tekniske rommet, som gir høy risiko for fuktproblematikk ved eventuelle lekkasjer på utstyr i rommet, og det er derfor gitt TG 3. Ved normal bruk av våtrommet gir forholdet lite eksponering av vann direkte mot overflater.

Kostnadsestimatet baser seg på etablering av tilfredsstillende vanntett sjikt.

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

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Teknisk rom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Må sees i sammenheng med punkt «Rom under terreng».

Tilstandsvurdering: Punktet må sees i sammenheng med punktene "Rom under terreng", "Gulv på grunn" og "Drenering"

TG 2 er gitt på grunn av risiko:

Konsekvens/tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av et eventuelt avvik.

TG: 2

Våtrom - Badstue

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Betong.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av risiko, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
Eldre gulv i badstue viser tegn til slitasje og fuktopptak, noe som kan føre til råte og redusert sikkerhet/funksjonalitet. Det anbefales utskifting eller utbedring med varme- og fuktbestandige materialer, samt sikring av god drenering og ventilasjon.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av risiko, alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Veggpanelene er av eldre dato. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader. Det anbefales å oppgradere badstuen for å opprettholde funksjonalitet, men når det må gjøres er vanskelig å si noe om.

TG: 2

Fast inventar – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Sittebenker i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av risiko, alder og bruksslitasje.

Sittebenkene har organisk materiell direkte på gulv.

Konsekvens/tiltak:
Dette kan føre til fuktskader/svelling ved økende bruk. Det bør på sikt påregnes å etablere en mer tilfredsstillende løsning på nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: Punktet må sees i sammenheng med punktene "Rom under terreng", "Gulv på grunn" og "Drenering"

TG 2 er gitt på grunn av risiko:

Konsekvens/tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av et eventuelt avvik. TG: 2

WC

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte eller automatisk vannstopper fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader, og det er derfor gitt TG 2.

Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer samt montere automatisk vannstopper.

I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av WC-rommet var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Konsekvens/tiltak:
Utstyr er av eldre dato, skader kan lettere oppstå i eldre utstyr i WC. I forbindelse med renovering av WC vil det være naturlig å bytte utstyr for sanitærinstallasjoner. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 1997-2010.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.
Sluk i plast med klemring.
Sluk/avløpsrør til badekaret er under badekaret og er derfor ikke besiktiget. Adkomstmulighet til sluk må etableres for å undersøke slukets tilstand og for rengjøringsmulighet.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Vinduet/døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er vindu plassert for nært badekaret. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilgang til sluk under badekar må bedres både for inspeksjon og rengjøring. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mosaikkfliser i dusjsone.
Fliser på betong, for øvrig.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Det anbefales å utbedre eller skifte overflater. Da større områder med bom i fliser kan medføre sprekkdannelser i fliser eller fuger. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert eldre skruehull over vindu i bad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales å utbedre forholdet.

Konsekvens/tiltak:
Forholdet kan føre til fuktbelastning i konstruksjonen. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket, f.eks. å fuktbeskytte nevnte hull. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Speil og belysning over servant.
Innfliset skap over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak:
Eldre baderomsinnredning kan ha redusert funksjonalitet. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet. Som et enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk lønnsomt. Ved en fremtidig renovering av badet kan det derimot være aktuelt å vurdere slike tiltak. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer.
Eldre utstyr for sanitærinstallasjoner kan ha redusert funksjonalitet. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet. Som et enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk lønnsomt. Ved en fremtidig renovering av badet kan det derimot være aktuelt å vurdere slike tiltak. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Utebod

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250175

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nikolai Cornelius H. Jebsen	Katrine Hansteen Høiback

Gateadresse
Parksvingen 40

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1357

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6792302

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: 7250175

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utendørs. Det bodde mus under trammen mot Parksvingen da vi tok over, fanget noen med feller i hagen og ikke sett siden. Ble observert rotter i nabolaget etter avløpsarbeid i Nadderudveien i fjor sommer.

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: Forrige eier monterte elbillader gjennom elektriker i 2020. Ellers er det elektriske anlegget delvis nytt med automatsikringer. Jeg har selv montert taklamper i stue, kjøkken på etablerte punkter, samt punkter på masterbed, tv-stue og garasje.

Arbeid utført av: Forrige eiers elektriker

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

Beskrivelse: Varmeanlegg 17/01/2024 - nåværende eier Anticimex gjennomførte If Boligsjekk i 2020 - forrige eier opplyst i prospekt Kontrollrapport elektrik anlegg 2021 - forrige eier opplyst i prospekt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks forside

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250175

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier opplyste at de bygget pergola og la tak garasje/bod sammen med håndverker.
Arbeid utført av	Ukjent

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

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

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

Beskrivelse	Servitutt mot nabo i øst som forhindrer økt mønehøyde, dette bevarer utsikt og solforhold morgentid samt bevarer tomtens usjenerte karakter.

Document reference: 7250175

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 forsikringspremie er 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: 7250175

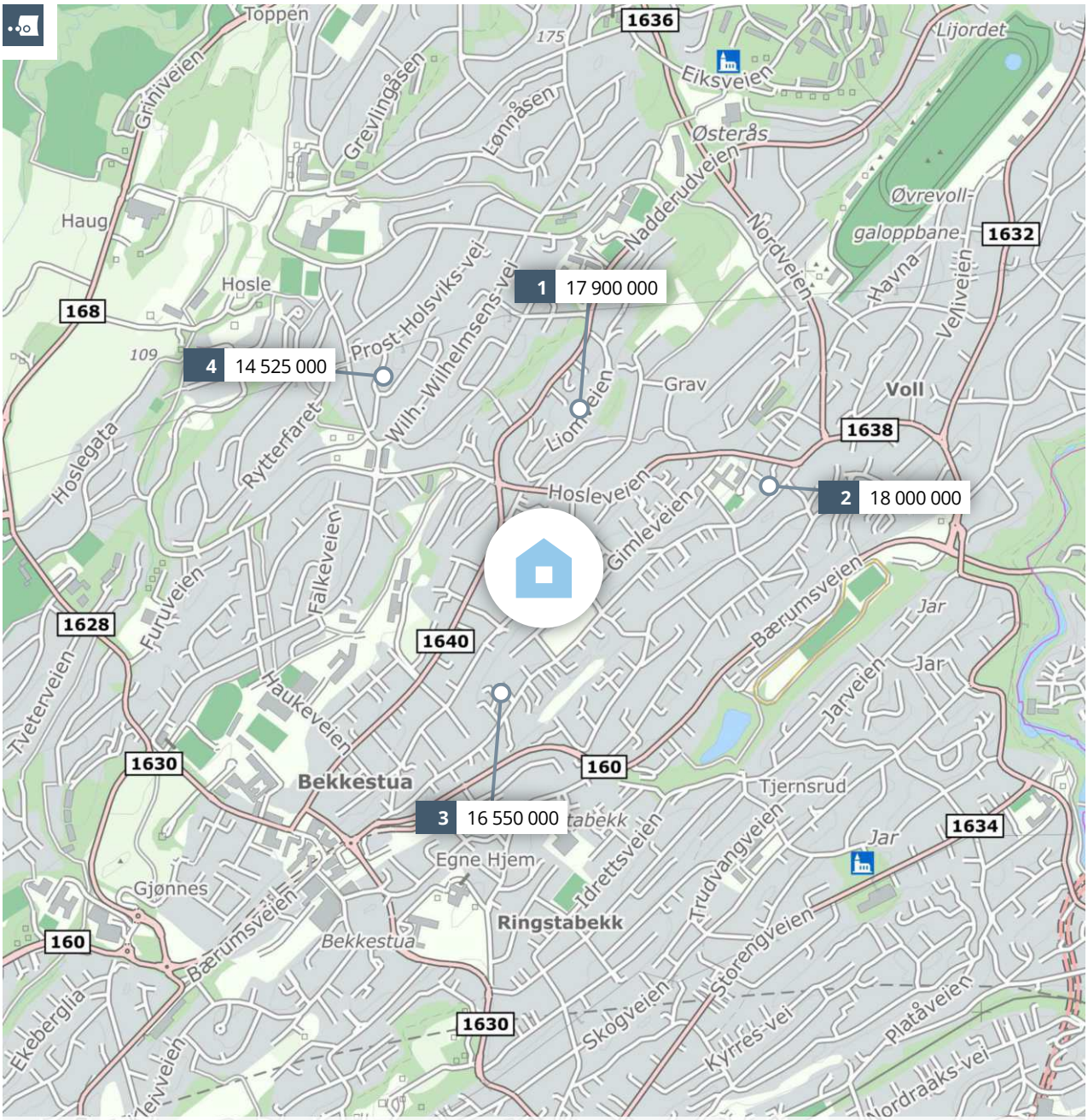
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolai Jebsen	6283d2294ec3eaa0475cdb ec056daa7fcd6ffb9f	08.04.2025 13:50:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Høiback	2b67f35061cdb803d04686 8048c27b59f1c7698d	08.04.2025 14:35:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250175

- 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



Meglers verdivurdering

PARKSVINGEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.04.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 19 BNR 346 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 25

Verdivurdert til

18 000 000

-	18 000 000	76 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	235 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 035 m²	
Byggeår					1933	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Liomveien 12 251 m² 1922 1 219 m² 3 sov	16.04.2024	17 900 000	**17 900 000**	0	17 900 000	**71 315**
2 Hosleveien 10 270 m² 1967 1 182 m² 5 sov	17.06.2024	18 900 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**66 667**
3 Bjerkelundsveien 71 B 211 m² 1900 999 m² 6 sov	12.06.2023	15 890 000	**16 550 000**	0	16 550 000	**78 436**
4 Benedikts vei 8 208 m² 1957 1 041 m² 4 sov	05.06.2024	14 950 000	**14 525 000**	0	14 525 000	**69 832**

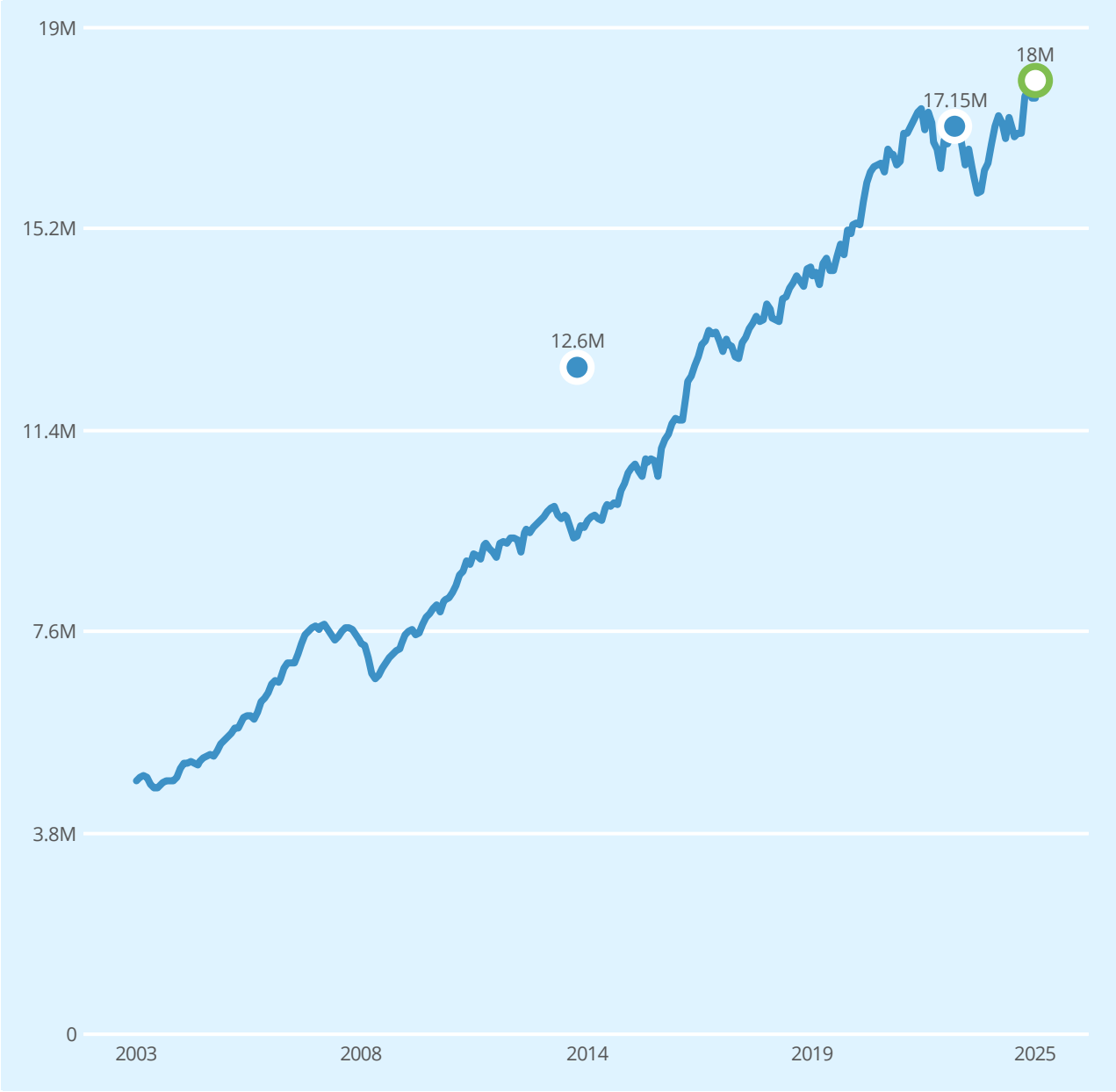
Innholdsrik enebolig på 235 kvm med flott beliggenhet på et solrikt høydedrag. Her bor du fredelig i en blindvei, med vakker utsikt mot vest og sol fra morgen til kveld. Den idylliske hagen er vakkert beplantet med fruktrær og byr på flere fine, solrike uteplasser som inviterer til avslapning og hygge.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med bla. fire soverom i samme etasje, stue og spisestue med store vindusflater, to ildsteder, kjellerstue og moderne komfort som bergvarme og varmepumpe. I tillegg får du praktisk overbygd inngangsparti, garasje og sportsbod.

Beliggende i et trygt og barnevennlig nabolag med kort vei til buss, flybuss og Bekkestua sentrum. Boligen sogner til både Bekkestua barneskole og ungdomsskole – et ideelt sted for familieliv i grønne, rolige omgivelser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2023	25.04.2023	01.08.2023	16 950 000	17 150 000	0	17 150 000
03.11.2013	04.12.2013	03.03.2014	15 000 000	12 600 000	0	12 600 000

Eneboliger til salgs i 1357 BEKKESTUA nå

3
eneboliger til salgs

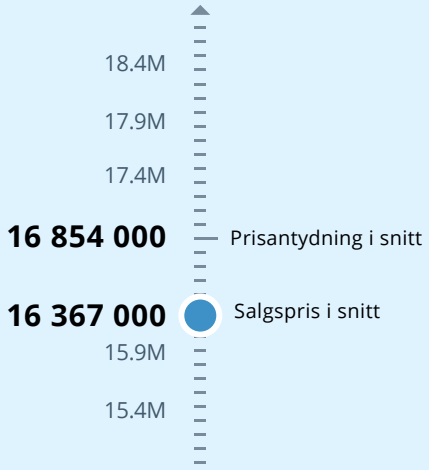


Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Eneboliger solgt i 1357 BEKKESTUA siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

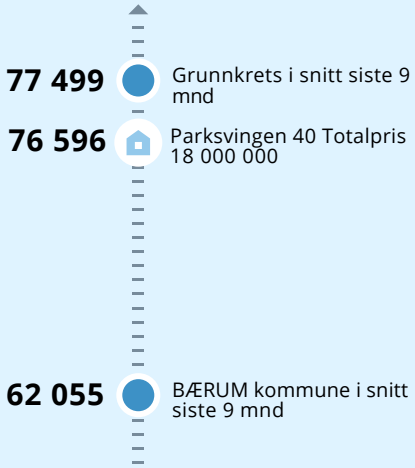


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 03.04.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	346	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 775,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 087,53 kr
Sum	**20 540,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	180 m2	45,26 kr	1/1	0 %	8 147,25 kr	2 036,81 kr
Avløp etter areal	180 m2	52,90 kr	1/1	0 %	9 522,00 kr	2 380,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	64,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**23 574,44 kr**	**5 893,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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: 03.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	346	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 035 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/346
Adresse: Parksvingen 40
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

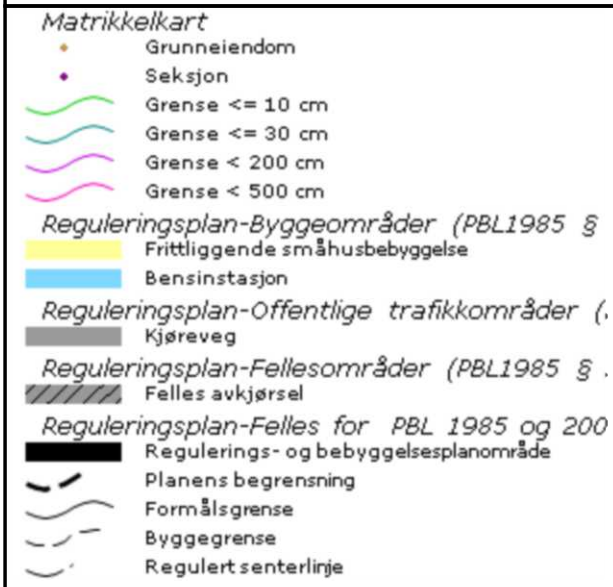
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



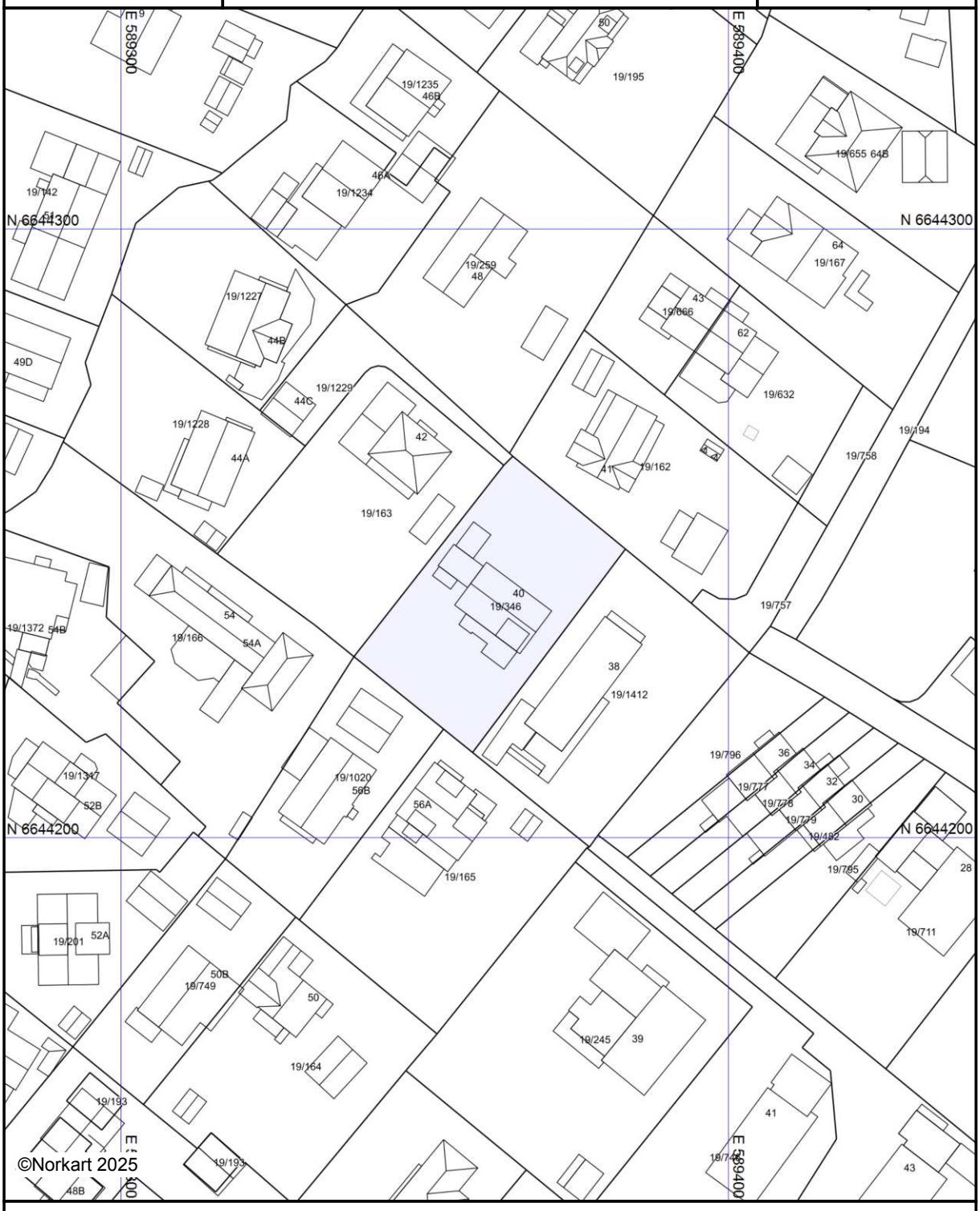
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/346
Adresse: Parksvingen 40
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

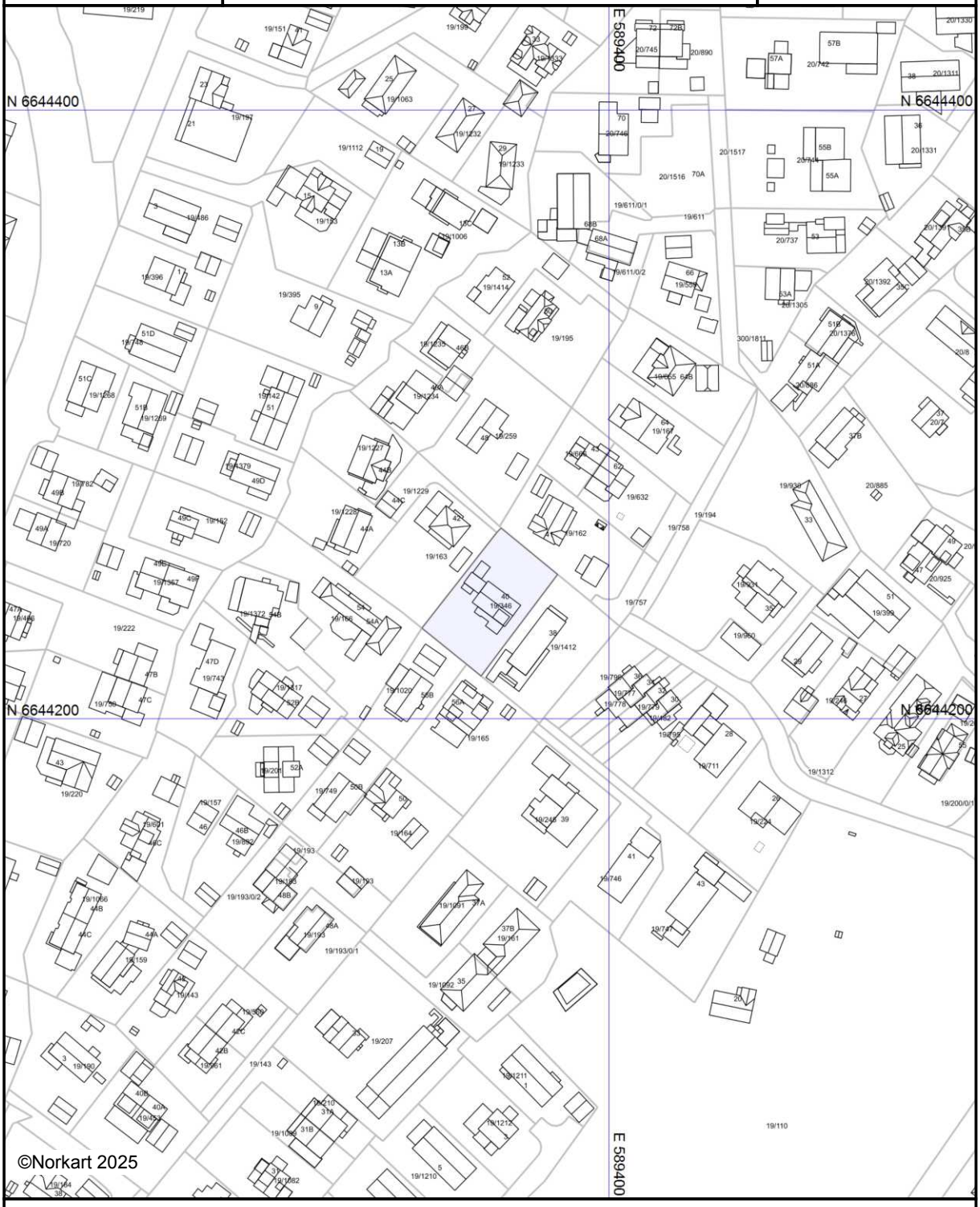
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/346
Adresse: Parksvingen 40
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

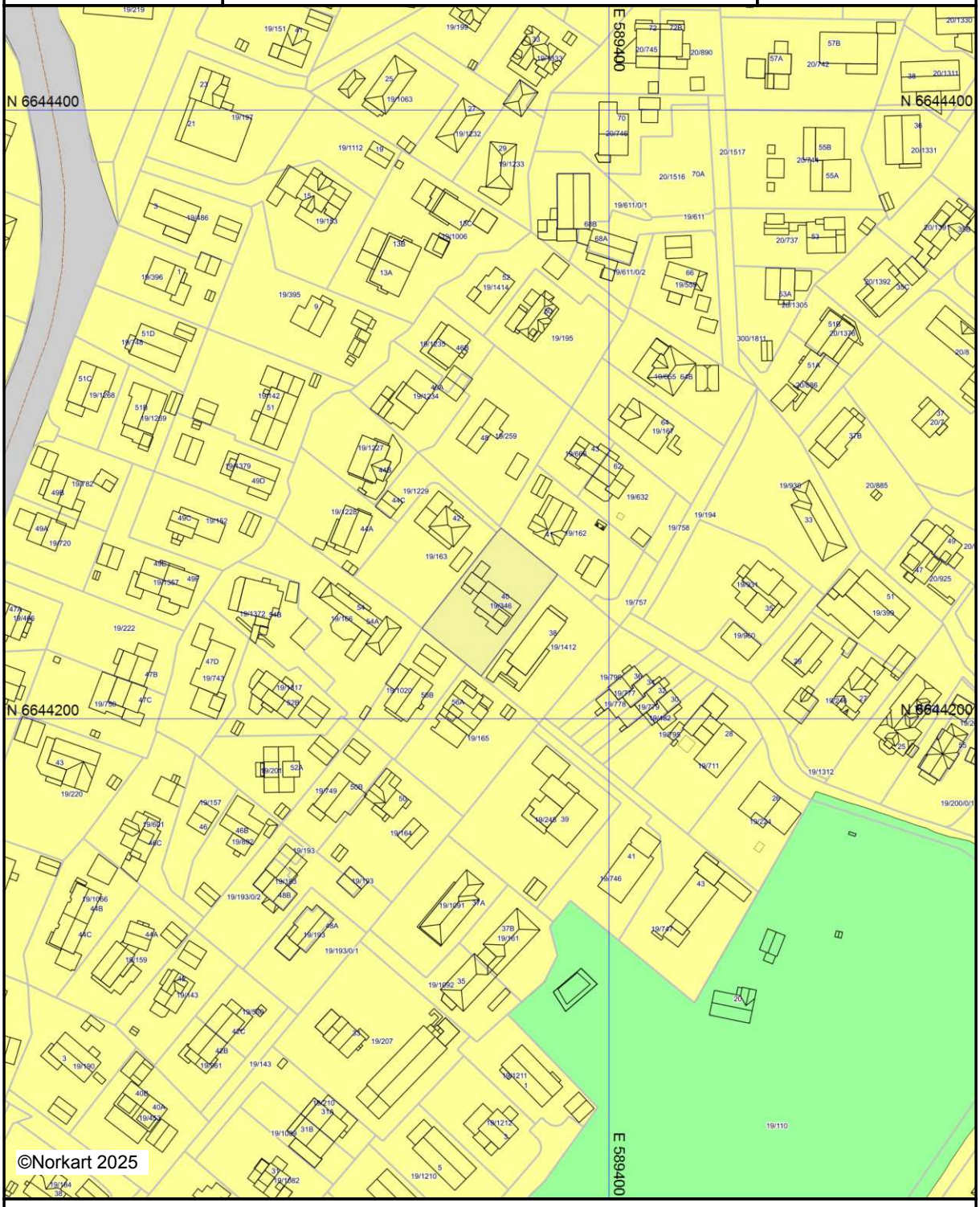
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/346
Adresse: Parksvingen 40
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

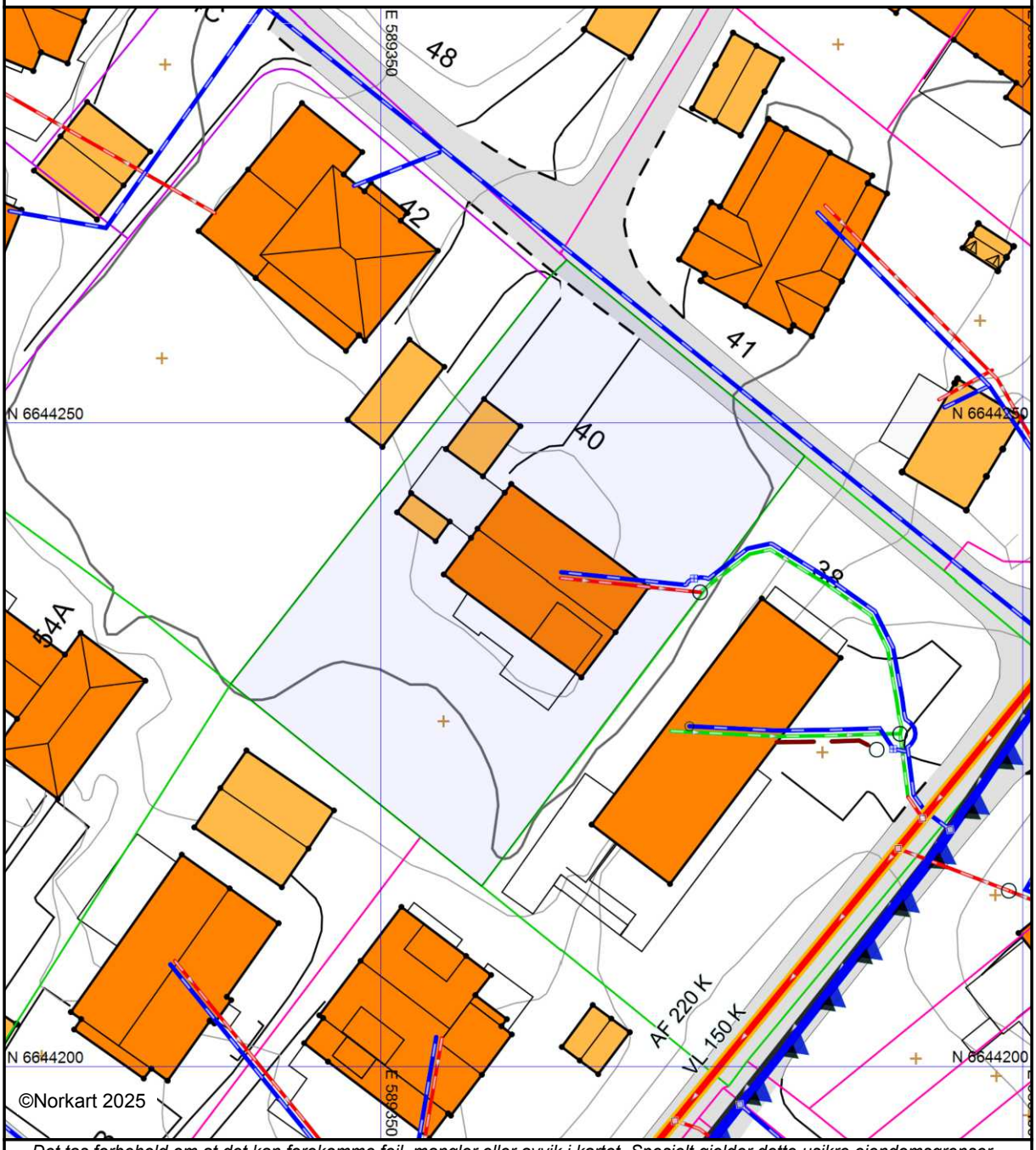
Eiendom: 19/346
Adresse: Parksvingen 40
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:500

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.

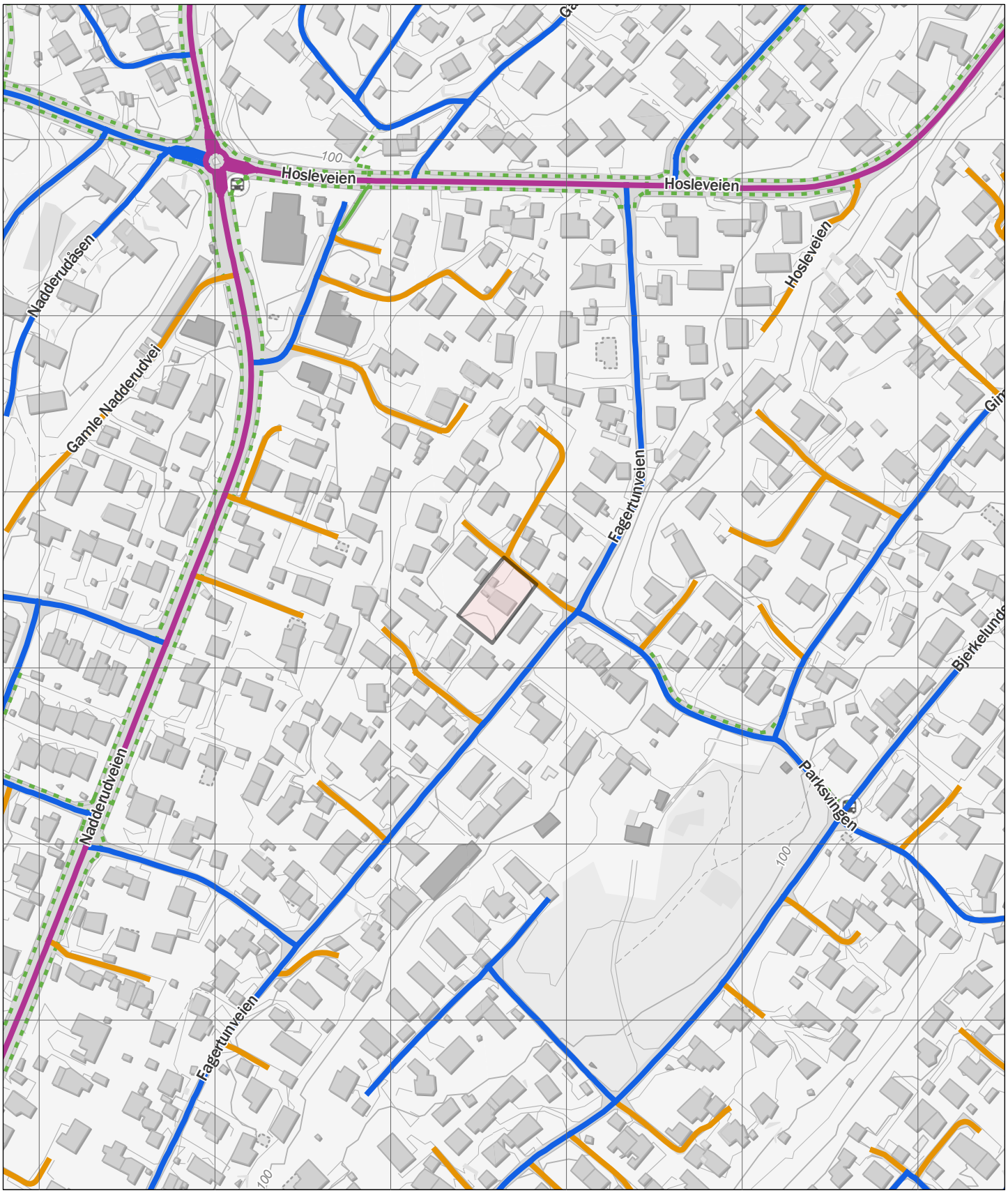


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/346/0/0
Adresse: Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/04/2025



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

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**346**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Parksvingen 40, 1357 BEKKESTUA**						

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**					
32/83	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
53/126	bad og wc	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
70/168	Tilbygg garasje og uthus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
01/1082	Varmepumpe	☐	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:

30. juni 1971

168-70, VÖ/MI

Herr Finn Wichstrøm
Collettsgt. 15 c
OSLO 2

Byggmester Rolf Rabbing
Fagertunveien 66
1340 BÆRUMSTUA

Gnr. 19, bnr. 346 av Hadderud.

Under henvisning til siste avsnitt i vårt brev av 2. april d.å., oversendes veivesenets uttalelse av
./. 28. d.m. vedrørende opparbeidelse av avkjørsel på ovennevnte eiendom.

I henhold hertil meddeles midlertidig brukstillatelse på betingelse av at de i vårt ovennevnte brev påtalte mangler blir rettet innen 18. august d.å.

Skriftlig melding om at manglene er rettet, må være bygningsvesenet i hende innen 24. august d.å.

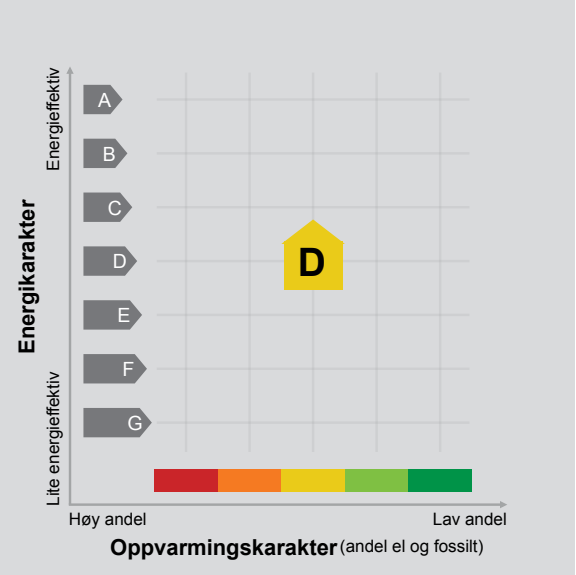
For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Viktor Gyen

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300676751
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-104068
Dato	08.04.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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-til-en).

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Parksvingen 40

Nabolaget Nadderudkroken/Nadderudlia - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	13 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	10 min
Oslo International School 90 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Parksvingen Linje 212	3 min 0.3 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.7 km

BARNEHAGER

Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	7 min 0.6 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	13 min
Coop Prix Bekkestua	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	15 min
Vitusapotek Bekkestua	14 min
Bekkestua Vinmonopol	15 min

SPORT

Myraparken balløkke	7 min
Grav skole	10 min
SATS Bekkestua Stasjon	14 min
GYM Bekkestua	14 min

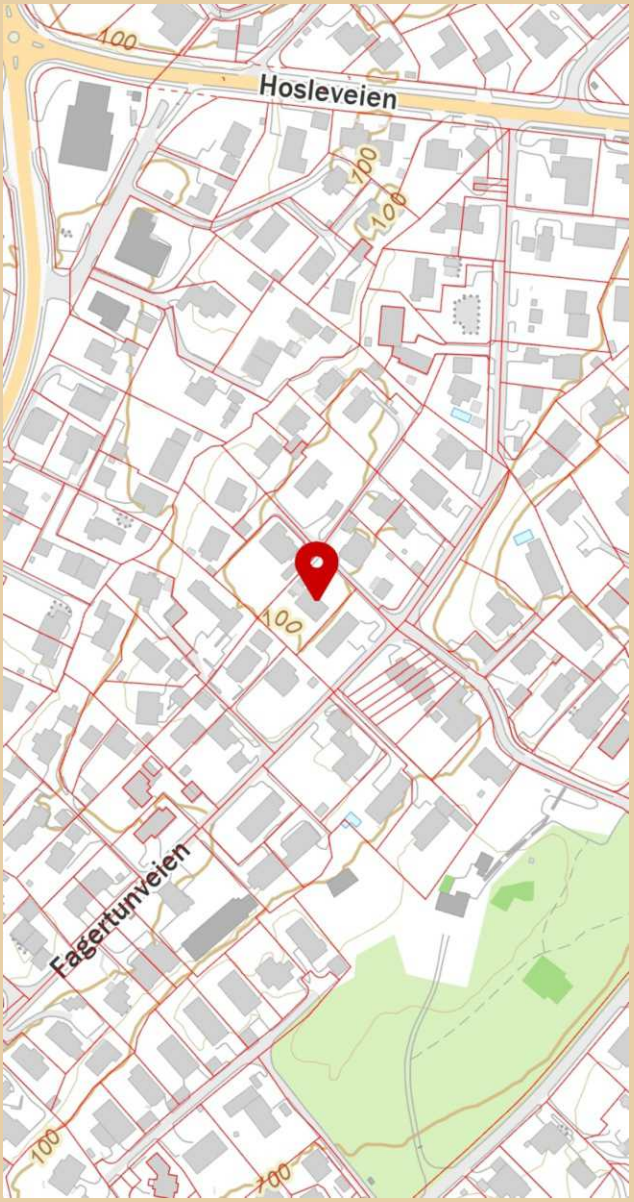
Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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 2025

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:
Parksvingen 40, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 346, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250175

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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