PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# HOSLEGATA 15

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig
Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 21, bnr. 1420

**Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 245 m²**



**Befaringsdato:** 02.05.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1720 **Referansenummer:** DZ6835

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEK-Norge AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/utleidel over 3. etasje fra 2006. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Entré, bad, kjøkken m/spiseplass, stue, soverom, hall m/trapp, vaskerom og bod.
1. etasje: Hall m/trapp, soverom, bad, kjøkken m/spiseplass og stue m/spiseplass.
2. etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bad og 3 kryprom.
Loft: Kaldt kryploft med tilgang via luke m/nedfellbar stige.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Enebolig - Byggeår: 2006**

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Yttervegger med trekonstruksjoner fra byggeår. Liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taktekket er fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Isolerglassvinduer og balkingdører i trekarm. Produsert i 2006. Ett vindu fra 2010.

Ytterdører i lakkert tre med glassfelt.

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 88 cm høyde.

Trapp til terrasse og kjellerinngang i enkle trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Glatte malte overflater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Elementpipe fea byggeår. Feieluke i kjelleren. Det er ingen ildsteder i boligen.

Kjelleren har flere rom som er helt eller delvis under terreng, med vegger som tilstøter terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, fuktsperre og plater.

Boligen har lakkert tretrapp i åpne konstruksjoner.

Innerdører bestående av 4-speils lakkerte fyllingsdører og dører med glass.

Det er montert opplegg for sentralstøvsuger. (Ikke montert motor.)
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er opplyst at kabel for fiber ligger frem til tomten, ikke lagt inn i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon ved spalteventil på vindu. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad kjeller:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Eiers sønn opplyser at badet aldri har vært fuktbelastet og at dusjarmatur ble montert i 2025.)
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjgarnetyr, høyskap og toalett.
Det er naturlig ventilering ved spalteventil på vindu.

Bad 1. etasje:
Bad fra byggeår. Det foreligget ikke dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.
Rommet har servant, dusjgarnetyr og toalett.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad 2. etasje:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 sluk på badet. Det er synlig smøremembran i begge sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som steovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Enkel kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet.

Det er ikke montert avtrekk eller koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på vaslerommet. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.
Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner kommer inn i boligen på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Det er stakelokk på røret i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på 2 bad, bod og 1 kjøkken. Motor for ventilasjon er plassert i kryprom.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler i flere gulvflater.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2006. Plassert på vaskerom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er to strømskap i boligen:
Strømskap i kjeller fra 2025, plassert i bod. Det er ikke kursfortegnelse i skapet.
Strømskap i 1. etasje fra byggeår. Det er kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Internmåler for utleidel i skapet.

Det er røykvarslere i 1 og 2 etasje. Det er pulverapparat og brannslange for slukning

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Forstøttingmur i løst stablede naturstein.

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: det er innredet utleidel med kjøkken, stue og soverom. På byggemeldte tegninger er dette hobbyrom og bod. Bad og bod har byttet plassering fra byggemeldte tegninger.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er soverommet en bod.
2. etasje. Deler av ett soverom er bygget inn i kryploft/bod.

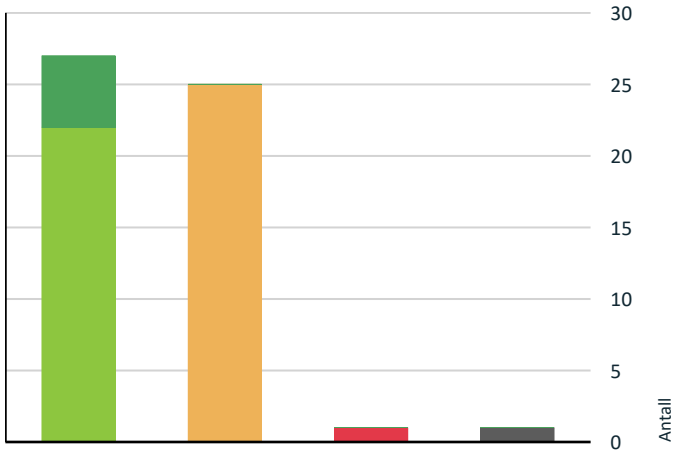
**Garasje**

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

Byggemeldte tegninger fra 2007.

# Sammendrag av boligens tilstand

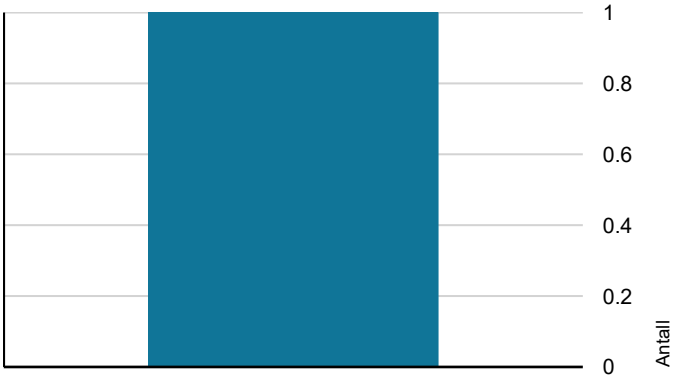
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taktekket er fra byggeår.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden med de begrensninger dette innebærer.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med trekonstruksjoner fra byggeår. Liggende kledning i tre. Boligen er malt utvendig i 2021.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Det bemerkes: Det er ikke gangbart gulv på loftet eller i kryploft. Loftene med tilhørende fuktsøk er kun besiktiget fra luker. Det er ikke avvik med manglende kontrollmulighet, men det anbefales likevel å etablere gangsoner på loftet for å kunne kontrollere takkonstruksjonen.

### TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkingdører i trekarm. Produsert i 2006. Ett vindu fra 2010.

### TG 2 Dører

Ytterdører i lakkert tre med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til 1. etasje er fuktsvellet i underkant og lukker noe ujevnt.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

Døren må justeres. Det bør vurderes å montere løsning/beslag for å hindre fukttrekk i underkant av døren.

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

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 88 cm høyde.
Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til terrassen.

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

Gulvbord er værslitte og overflatebehandlingen er slitt vekk.

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

Gulvet bør overflatebehandles.

### TG 2 Utvendige trapper

Trapp til terrasse og kjellerinngang i enkle trekonstruksjoner.

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

Overflatebehandling på trapper er slitt vekk. Det er noe avflassing på rekkverk på trapp til 1. etasje.

Det er ingen håndløper til kjellertrapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflatebehandling må forventes. Håndløper bør monteres for enklere bruk.

### Andre utvendige forhold

Det er en bratt skråning på forsiden av boligen, det er ingen form for avgrensing/fallsikring mot skråningen. Kun til opplysning.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Glatte malte overflater.
(Uferdige overflater i bod er ikke vurdert på tilstand.)

Høyde mellom gulv og tak : I stue i kjeller er 2,36 meter. Stue i 1. etasje er 2,38 meter, på soverom i 2. etasje er 0,95-2.4 meter som følge av skråtak.

Det bemerkes: Det er observert noe riss/sprekker i overflater og generelt noe merker og bruksslitasje. Dette ansees som innenfor normal forventet brukslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik 15-17 mm i flere rom i alle etasjer.
Det er observert sprekk i gulv mot grunnen i boden.
Det er "rystelse" ved normal gange i stue i 1. etasje.

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

# Tilstandsrapport

Sprekk holdes under observasjon, ved utvikling må årsak kartlegges og utbedres.
For å fjerne "rystelse" i etasjeskiller må trolig denne forsterkes noe.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fea byggeår. Feieluke i kjelleren. Det er ingen ildsteder i boligen.

Det bemerkes : Det er krav til at vegg ved feieluken og gulv under skal ha brannbeskyttelse og dersom ildsted skal tilkobles må brannforskrift følges.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren har flere rom som er helt eller delvis under terreng, med vegger som tilstøter terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, fuktsperre og plater.

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

Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk med pigger i bunnsvill. Målinger viser 19,7 %, dette ansees som forhøyet med fare for skadeutvikling. Det er tydelig lukt av fukt i borrehullet, men ingen visuelle skadesymptomer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. (Ofte vil utforede konstrruksjoner med innvendig dampsperre under terreng kunne kondensere.)
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Ved konstant forhøyede verdier må tiltak forventes.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i åpne konstruksjoner.

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

Det er observert knirk i trapp til 2. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Årsaken til knirk bør karlegges, ofte vil etterstramming av trapper kunne redusere knirk.

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av 4-speils lakkerte fyllingsdører og dører med glass.

**Vurdering av avvik:**

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

Enkelte dører "tar" i karmverk.

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

### Andre innvendige forhold

Det er montert opplegg for sentralstøvsuger. (Ikke montert motor.)
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er opplyst at kabel for fiber ligger frem til tomten, ikke lagt inn i boligen.

## VÅTROM

KJELLER > BAD

### Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Eiers sønn opplyser at badet aldri har vært fuktbelastet og at dusjarmatur ble montert i 2025.)

KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Ingen innvendige hjørner er fuget med mykfug, dette avviker fra monteringsveiledning for fliser. Mykfug i hjørner skal legges for å ta opp bevegelse og redusere risiko for sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innvendige hjørner bør skrapes for sementfug og mykfug bør etableres.

KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er observert fugemasse som er "brent" fast i fliser. (Dersom gulvet vaskes for sent ved fuging, vil fugemassen tørke/"brenne" fast i fliser.)

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å fjerne fastbrent fugemasse må gulvet syrevaskes. Syrevasking bør alltid utføres av profesjonell, syre er svært etsende og må behandles i tråd med dette.

KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluk.

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

# Tilstandsrapport

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen. (Det finnes ingen god studie som sier noe om forventet brukstid på tettesjikt som aldri har vært fuktbelastet, men dette vil vare lengre enn tettesjikt som utsettes for vann og såpe.)

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjgarnetyr, høyskap og toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering ved spalteventil på vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

**Generell**

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å tilfredstille forskriftskrav fra byggeår må fallforhold utbedres. Ved manglede fall og avgrensing ved dør vil vann kunne renne ut av rommet ved lekkasjer.

KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det er krav til tettesjikt i alle våtsoner på våtrom. tettesjikt må etableres for å tåle dagens krav til bruk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventil på vindu. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

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

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i i bunnsvill mellom bad og vaskerom.

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår. Det foreligget ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

# Tilstandsrapport

Dør er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle kanter.

Ingen innvendige hjørner er fuget med mykfug, dette avviker fra moneringsveiledning for fliser. Mykfug i hjørner skal legges for å ta opp bevegelse og redusere risiko for sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Hjørner bør skrapes for sementbasert fugemasse og mykfug bør etableres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lite fall mot sluk.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å tilfredstille fallkrav på oppføringstidspunket må fallforhold utbedres og det må etableres avgrensing i tettesjikt ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.

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

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjgarnetyr og toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

# Tilstandsrapport

Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra hall m/trapp.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle kanter.

Ingen innvendige hjørner er fuget med mykfug, dette avviker fra moneringsveiledning for fliser. Mykfug i hjørner skal legges for å ta opp bevegelse og redusere risiko for sprekkdannelser.

veggfliser er ikke fuget bak/inne i innredningen.

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

Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Hjørner bør skrapes for fugemasse og mykfug bør etableres.

ufugede veggfliser er kosmetisk uten behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få TG 0-1 må fallforhold utbedres.

Det bør undersøkes om tettesjikt er trukkt opp til terskehøyde for tett avgremsing av rommet. Vær likevel klar over at der er forhøyet risiko for lekkasjer ved avvik i fallforhold.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk på badet. Det er synlig smøremembran i begge sluk.

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

# Tilstandsrapport

Ved kontroll i sluk i dusjen er det filtduk som ikke er klemt i sluket.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør foretas ytterligere undersøkelser med tanke på membran i sluk i dusjen for å verifisere tett løsning. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

### 2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

### 2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

### 2. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN M/SPISEPLASS

**TG 1 Overflater og innredning**

Enkel kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

### KJELLER > KJØKKEN M/SPISEPLASS

**TG IU Avtrekk**

Det er ikke montert avtrekk eller koketopp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som steovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på vaslerommet. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.

Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner kommer inn i boligen på vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Det er stakelokk på røret i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på 2 bad, bod og 1 kjøkken. Motor for ventilasjon er plassert i kryprom.

### Varmesentral

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler i flere gulvflater.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2006. Plassert på vaskerom.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er to strømskap i boligen:
Strømskap i kjeller fra 2025, plassert i bod. Det er kursfortegnelse i skapet
Strømskap i 1. etasje fra byggeår. Det er kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Internmåler for utleidel i skapet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

**2006 Sist oppdatert i 2025- Etablert fordelerskap til underetasje som forberedelser for bruk til utleidel**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

**Ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2025 2eller i 2019.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det foreligger ingen opplysninger om tilsyn på anlegget etter oppføring. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller kursfortegnelse på arbeider i 2019 eller på garasje med tilhørende el-billader. Utvidert kontroll med tilhørende retting anbefales.**

**Generell kommentar**

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i 1 og 2 etasje. Det er barnnslange og pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

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

Ved hulltaking for fuktsøk ble det observert forhøyede fultverdier, se rom under terreng for utdyping.

Grunnmursplast mangler grunnmurslist på va 50%.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konstruksjonen bør observeres over tid.
En observasjonsmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Grunnmursplasten bør kompletteres med grunnmurlist der det mangler.

Se også kapittel for rom under terreng og punkt for terrengforhold.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betong. Grunnmur i lettklinker.

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

Det er observert noen riss/sprekker i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Riss/sprekker holdes under observasjon, ved utvikling må tiltak forventes.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøttingmur i løst stablede naturstein.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

Det er enkelte flate partier mot bygningskropp. (Stensatt flatt, nedsenket parti ved vinduer i område hvor hulltaking ble utført.)

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Melding om tiltak fra 2007.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje fra 2007.

Fundamenter i betongkonstruksjoner. Ringmur i lettklinker.

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner. Liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er montert elektrisk leddport.

Det er montert el-billader på utvendig vegg på garasjen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

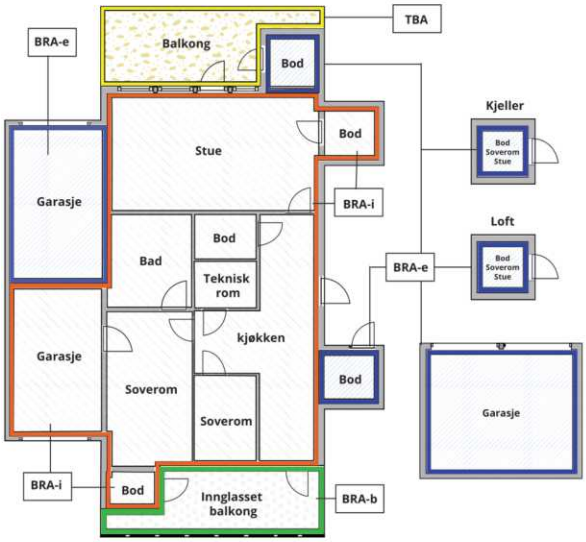
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 86 | | | 86 | | | 86 |
| 1. Etasje | 94 | | | 94 | 13 | | 94 |
| 2. Etasje | 65 | | | 65 | | 7 | 72 |
| **SUM** | **245** | | | | **13** | **7** | **252** |
| **SUM BRA** | **245** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Entré, Bad, Kjøkken m/spiseplass, Stue, Soverom, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod | | |
| 1. Etasje | Hall m/trapp, Soverom, Bad, Kjøkken m/spiseplass, Stue m/spiseplass | | |
| 2. Etasje | Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Kryperom, Kryperom 2, Kryperom 3 | | |

**Kommentar**

Kryperom er ikke måleverdig, ikke medtatt i arealoppstilling. Deler av. 2. etasje er ikke måleverdig, medtatt som ALH i arealoppstilling.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjeller: det er innredet utleidel med kjøkken, stue og soverom. På byggemeldte tegninger er dette hobbyrom og bod. Bad og bod har byttet plassering fra byggemeldte tegninger.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er soverommet en bod.
2. etasje. Deler av ett soverom er bygget inn i kryploft/bod.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Huset er malt utvendig 2021. Dokumentasjon er fremvist.
Det er etablert ett ekstra sikringsskap i kjeller. Dokumentasjon er ikke fremvist.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 2007.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 240 | 5 |
| **Garasje** | 0 | 22 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Kryperom er ikke måleverdig, ikke medtatt i arealoppstilling. Deler av. 2. etasje er ikke måleverdig, medtatt som ALH i arealoppstilling. |
| Garasje | |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.5.2025 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Øyvind Jansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 21 | 1420 | | 0 | 1330.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hoslegata 15

**Hjemmelshaver**
Jansen Berit Magdalena

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Bolig med beliggenhet i etablert boligområde i nærheten av Haslum barneskole. Det er kort avstand til bussholdeplass, skoler, idrettsplass og barnehager i nærområdet. Kort avstand til Bekkestua sentrum.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen og beplantning.

**Parkering**

Parkering i egen garasje. El-billader er montert utvendig på garasjevegg.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Objektet slges via fullmektig og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår. | Finnes ikke | | Nei |
| Bærum Kommune | 19.03.2020 | Ferdigattest. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Shala Bygg | 04.06.2021 | Faktura, male bolig utvendig | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bærum Kommune | 25.06.2007 | Melding om enkelt tiltak-Garasje | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Øyvind Jansen | 28.04.2025 | Liste over arbeider i peioden 2007-2025. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bærum Kommune | 01.01.2005 | Byggemeldte planskisser. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Eiers sønn | 28.04.2025 | Spørmål om el-anlegg, besvart av eier sønn. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Sterkstrøm AS | 18.12.2006 | Samsvarserklæring: Nytt anlegg. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bærum Kommune | 13.07.2007 | Byggemeldt tegning garasje | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiers sønn | 23.05.2025 | 7 bilder av utbedret avvik | Gjennomgått | 7 | Nei |
| VF Elektro | 12.05.2025 | Samsvarserklæring: Div arbeider hybel, ink sikringskap. | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2025 | |
| 2 | 07.05.2025 | |
| 3 | 29.05.2025 | Korrigert etter oversendte bilder av utbedrede avvik. |
| 4 | 29.05.2025 | Korrigert etter oversendte bilder avutbedrede avvik. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DZ6835

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250200 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Monika Jansen Strand | Øyvind Jansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Hoslegata 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BEKKESTUA | 1356 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Berit Magdalena Jansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250200

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 7250200

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Monika Strand | cf13fbab379551c07ca0aa3a860bb8704a03e1bd | 27.05.2025 06:40:33 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Øyvind Jansen | 5327c6925729a78a5c321785a08615ea40172297 | 26.05.2025 18:40:47 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250200


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

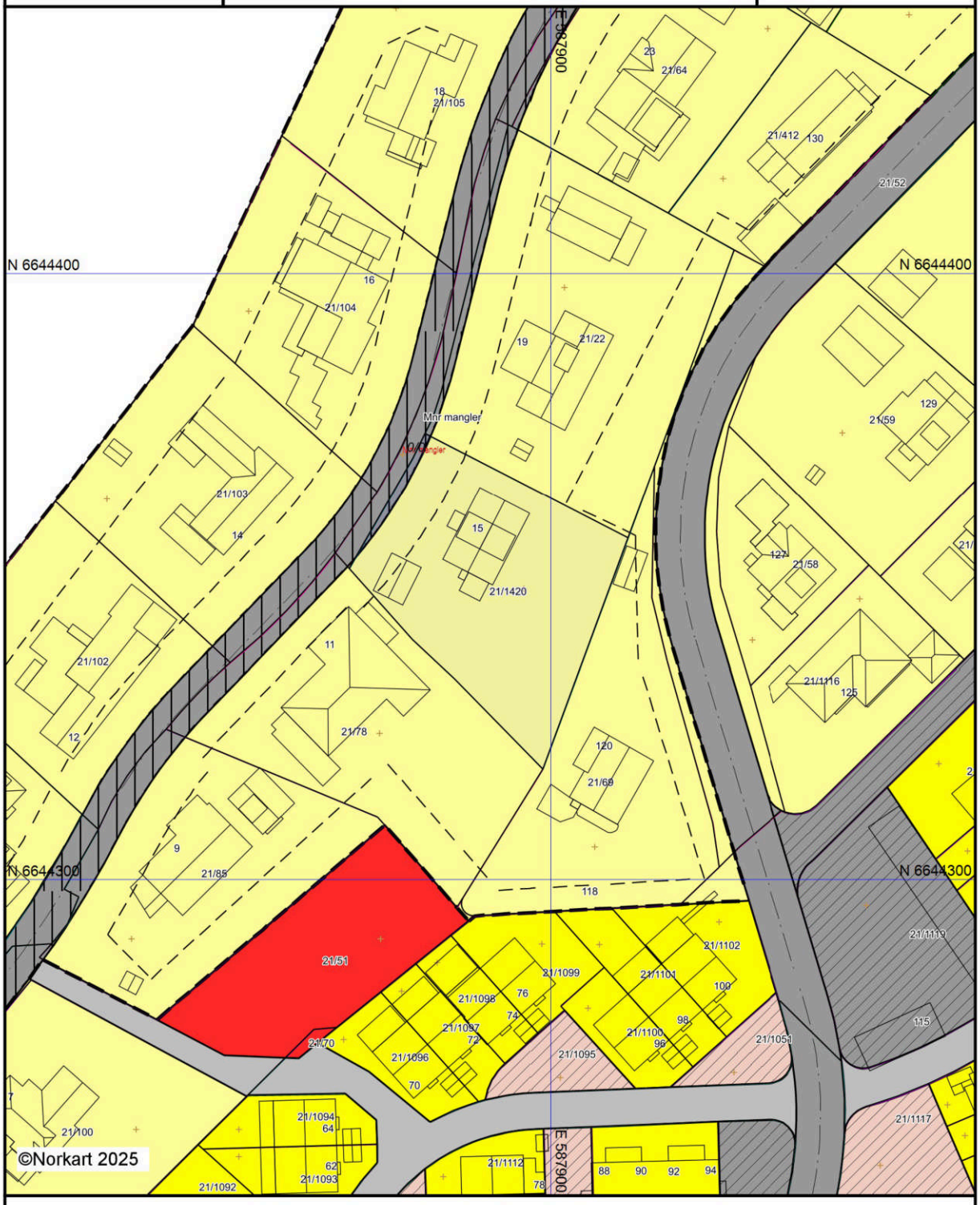
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 21/1420
Adresse: Hoslegata 15
Dato: 20.05.2025
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



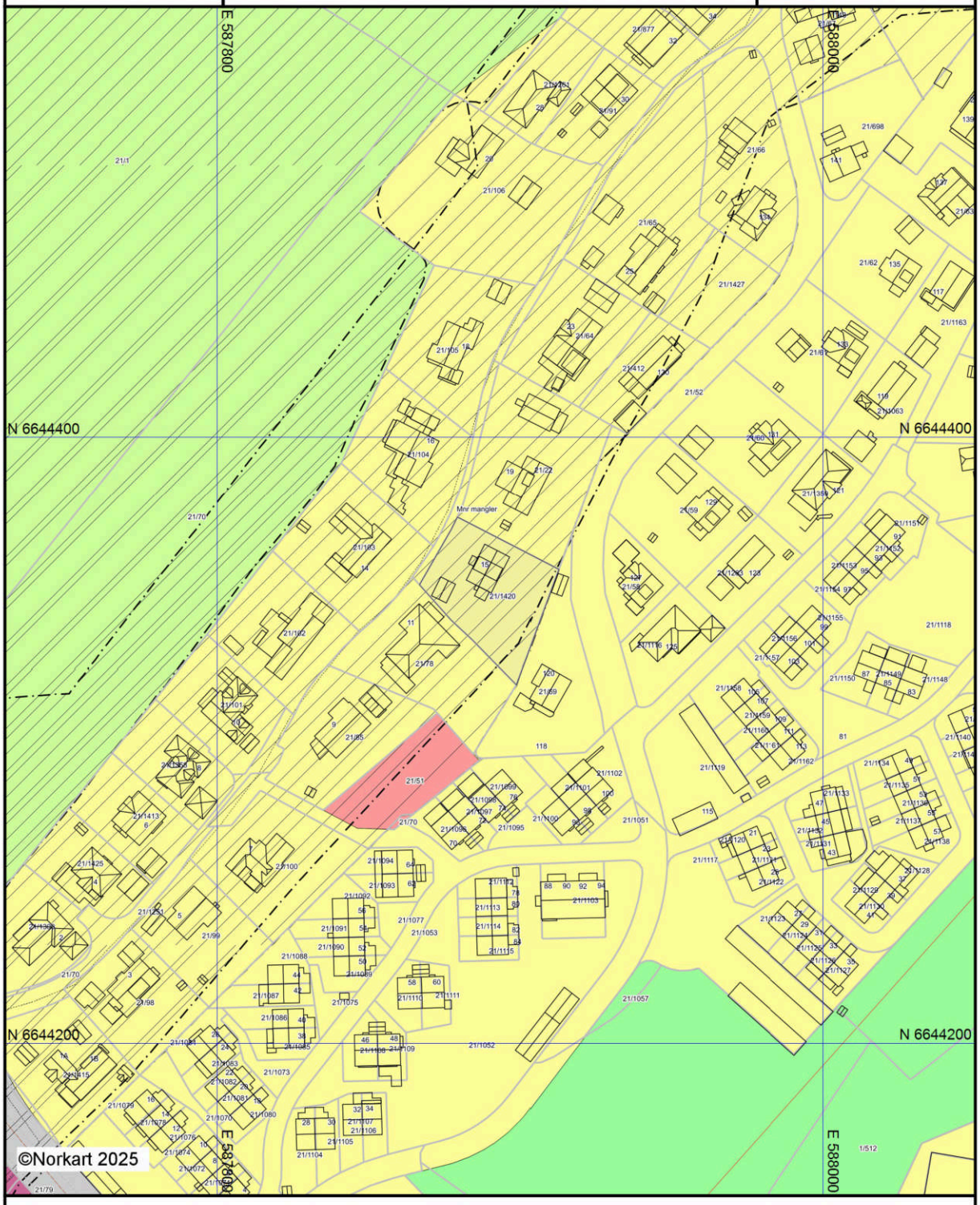
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 21/1420
Adresse: Hoslegata 15
Utskriftsdato: 20.05.2025
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



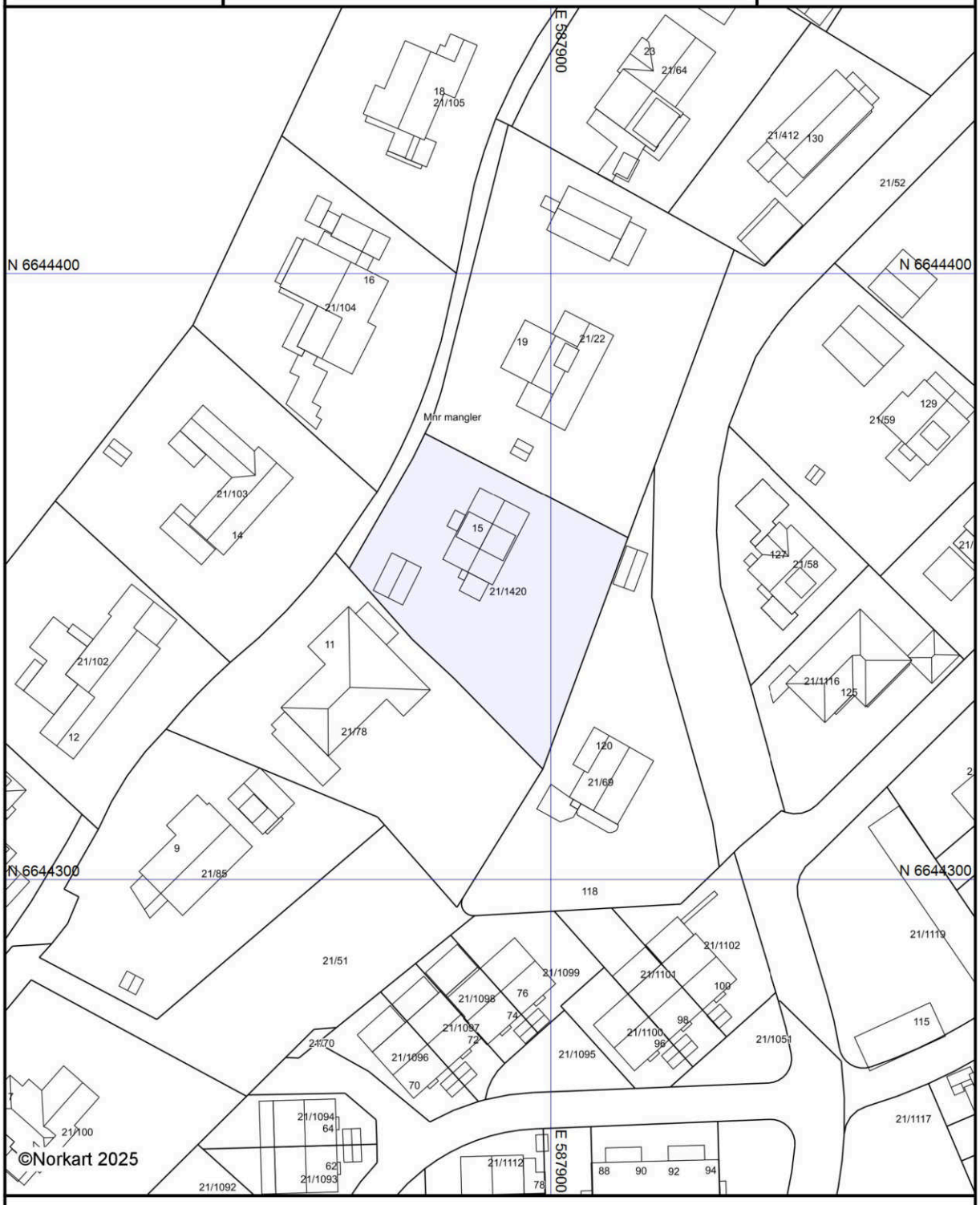
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/1420
Adresse: Hoslegata 15
Utskriftsdato: 20.05.2025
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

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 21 | **Bruksnr.** | 1420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hoslegata 15, 1356 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
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 331 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 331 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landskap<br>**KPHensynsonenavn** H550 |
| | **Delareal** 1 187 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1980016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980016) |
| **Navn** | HOSLEGATA m/omg. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.09.1981 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8908/1980016.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 310 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B3 |
| | **Delareal** 21 $m^2$<br>**Formål** Bevaring av anlegg |
| | **Delareal** 21 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1980016

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 17.09.1981 stadfestet disse bestemmelser.**

# BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLEGATA MED OMGIVELSER.

## FELLESBESTEMMELSER.

**§ 1**

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

**§ 2**

Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes bevart.

## OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS, FELT B1, B2 og B3.

**§ 3**

I felt B1, B2 og B3 kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder materiale og takvinkel. Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet samt snuplass på egen grunn.

## SPESIALOMRÅDE - VERNEVERDIG VEI- OG GANGVEI, FELT S1 og S2.

**§ 4**

I området skal eksisterende veitrasés kurvatur og omgivende vegetasjon bevares best mulig. Kjørebanen skal ikke rettes ut eller utvides.

oooOOOooo

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum

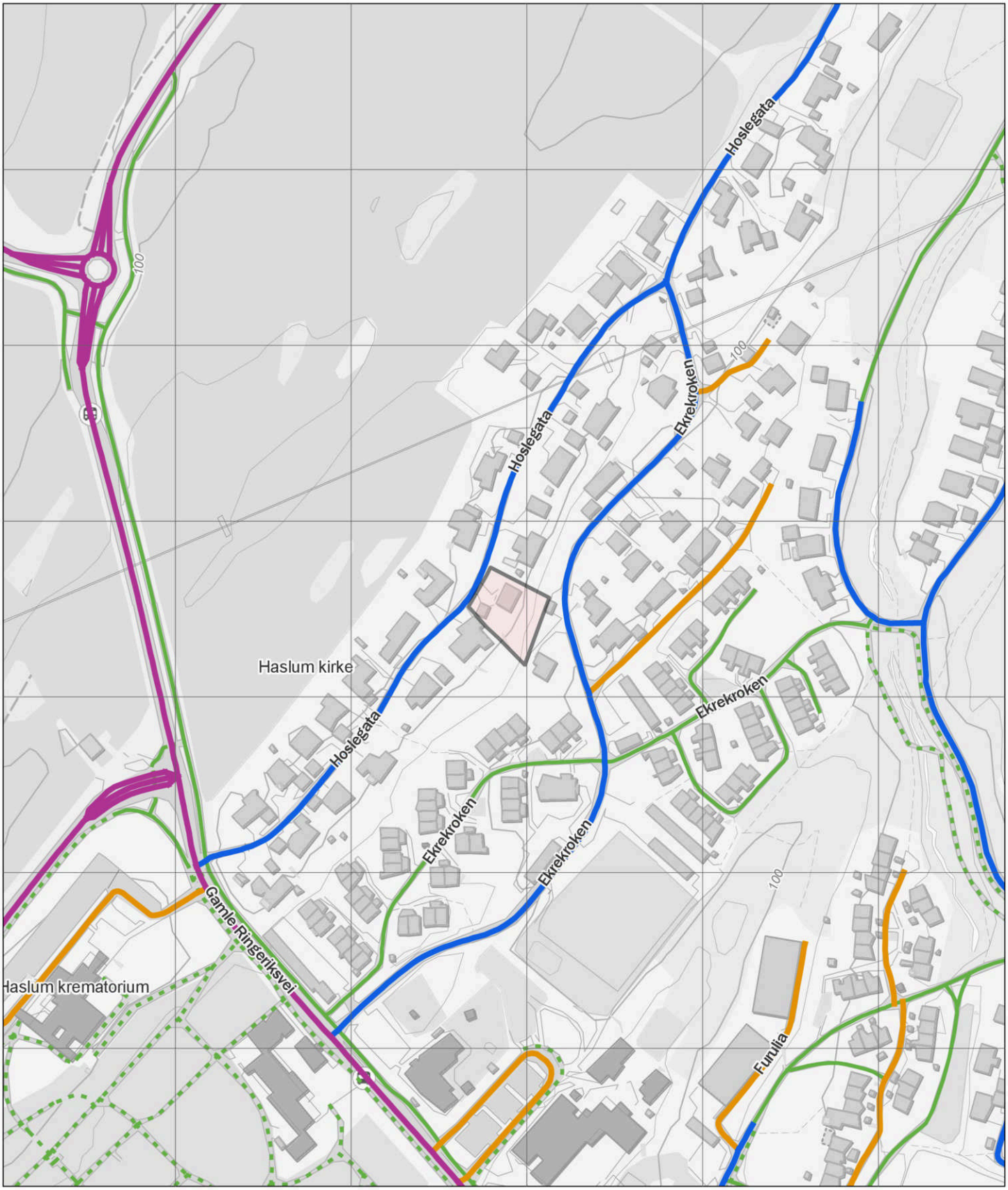
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 21/1420/0/0

**Adresse:** Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 20/05/2025


Hoslegata
Hoslegata
Hoslegata
Ekrekroken
Ekrekroken
Ekrekroken
Ekrekroken
Ekrekroken
Haslum kirke
Gamle Ringeriksvei
Haslum krematorium
Furulia
100
100
100

Bærum kommune

# VAledninger

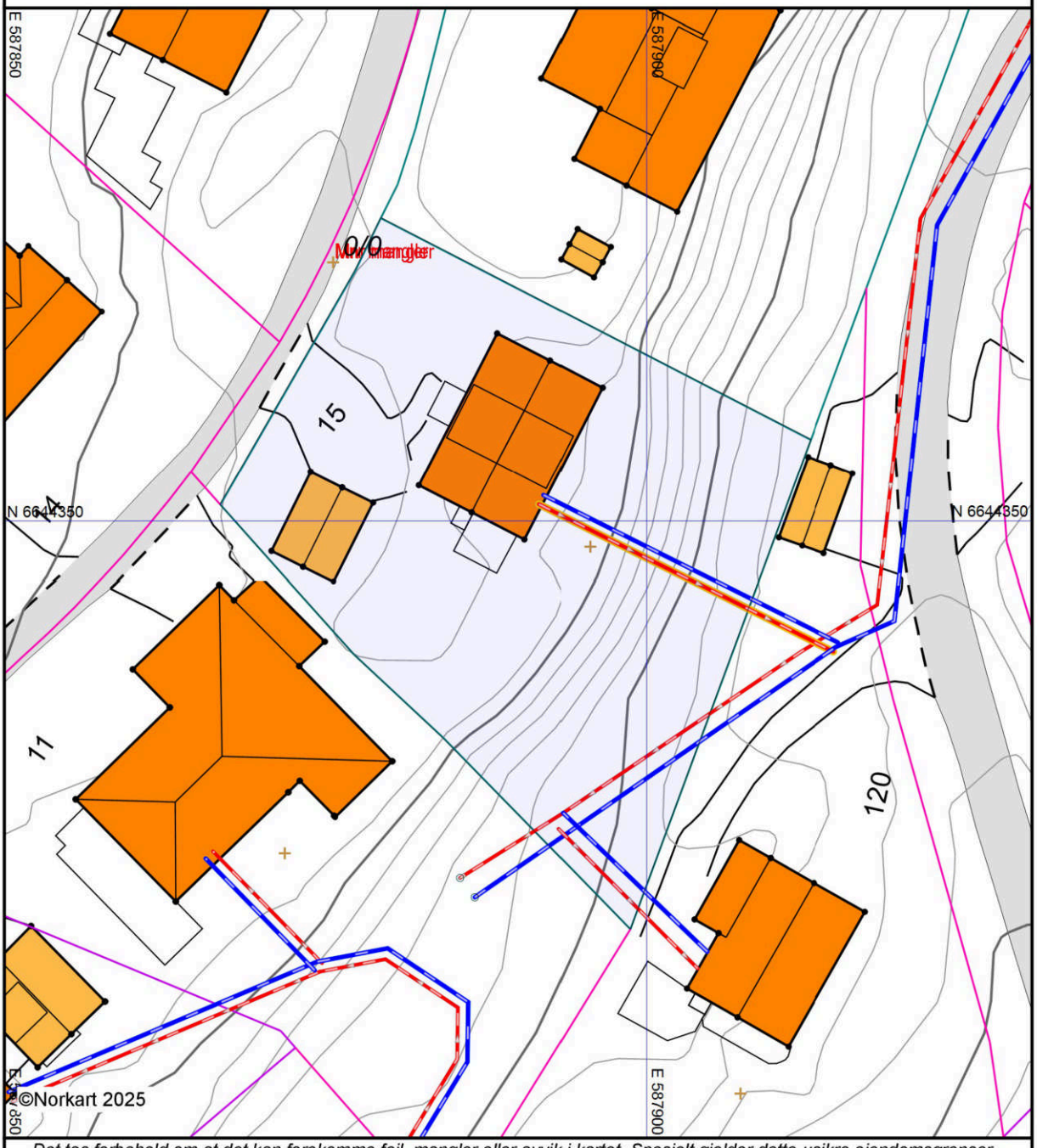
Eiendom: 21/1420
Adresse: Hoslegata 15
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:500

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.*

Utskriftsdato: 20.05.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 21 | **Bruksnr.** | 1420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **29019699** | 541 | 19.11.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 25 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 20.05.2025

# 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.** | 21 | **Bruksnr.** | 1420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hoslegata 15, 1356 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 | 400,79 kr |
| Renovasjon | 4 338,60 kr |
| Vann | 324,54 kr |
| **Sum** | **5 063,93 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Fradrag akonto vann 2024 | -14 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | -368,39 kr | -368,39 kr |
| Fradrag akonto avløp 2024 | -14 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | -454,98 kr | -454,98 kr |
| Forbruk vann 2024 | 25 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | 657,81 kr | 657,81 kr |
| Forbruk avløp 2024 | 25 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | 812,50 kr | 812,50 kr |
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 1 stk | 5 384,19 kr | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr | 1 794,75 kr |
| Forskudd vann 2025 | 25 m3 | 30,26 kr | 1/1 | 0 % | 756,56 kr | 252,20 kr |
| Forskudd avløp 2025 | 25 m3 | 35,26 kr | 1/1 | 0 % | 881,56 kr | 293,85 kr |
| | | | | **Sum** | **7 669,25 kr** | **2 987,74 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.

Utskriftsdato: 20.05.2025

# Bærum kommune

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

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 21 | **Bruksnr.** | 1420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

## Avtale 90904004 (Avgiftsadresse: Hoslegata 15)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 21/1420 | | |
| **Utskriftsdato** | 20.05.2025 | **Antall datasett** | 6 |

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

## 1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

## Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 15.05.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

### Sikringssoner

| KulturminneId | Kommune |
|---|---|
| 3724-1 | 3201 |

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

# Megleropplysninger

| Gnr: | **21** | Bnr: | **1420** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Hoslegata 15, 1356 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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/4677 | Enebolig | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 07/13262 | Garasje med bod og overbygget terrasse | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 07/13452 | Overbygget terrasse | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| | | ☐ | 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:**

**Arkivsak ID:** **05/4677**
J.post ID: 10/40829

| Behandlingsutvalg | Møtedato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 19.03.2010 | 670/10 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Hoslegata 19 – enebolig (nå Hoslegata 15) | | |
| Gnr/Bnr: | 21/22 (nå gnr. 21, bnr. 1420) | Mottatt: | 12.01.2010 |
| Tiltakshaver: | Berit Jansen | Mangelbrev: | 20.01.2010, 08.02.2010 |
| Ansvarlig søker: | Block Watne AS | Komplett: | 08.03.2010 |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

| Dokument | Saksdokid: |
|---|---|
| Anmodning om ferdigattest | 832259 |
| Kontrollerklæring Eiendomsmåling Bærum kommune | 832270 |
| Kontrollerklæring Bravida Norge AS | 832269 |
| Kontrollerklæring F. Møller Nielsen | 832268 |
| Kontrollerklæring Magne Biringvad | 832267 |
| Kontrollerklæring Block Watne AS | 832262 |
| Kontrollerklæring Harry Martinsen AS | 832260 |

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelsen med senere tillegg.

Ferdigmeldingen datert 27.11.2009 angir gårds- og bruksnummeret til hovedbølet med gammel bebyggelse. Ferdigattesten gjelder enebolig godkjent i bygningssjefens vedtak av 7.12.2005. Etter deling av gnr. 21, bnr. 22, ligger denne eneboligen på gnr. 21, bnr. 1420.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Vi gjør oppmerksom på at plan- og bygningslovgivningens system med godkjenningskoder opphørte/trådte ut av kraft 1.7.2003. I og med at opplysningene i de innsendte kontrollerklæringene for utførelse korresponderer med opplysningene i søknadene om ansvarsretter for kontroll av utførelse, har kommunen ikke funnet grunn til å kreve at det innsendes nye utfylte skjemaer som samsvarer med forskriftsendringen i 2003.

Bygningen er tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse. I medhold av § 24 bokstav c) i gebyrregulativet for 2010 beregnes tilleggsgebyr for behandlingen av ferdigattesten.

**GEBYR**
Giro for behandlingsgebyr **kr 4.300,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 24 bokstav c) i gebyrregulativet for 2010 for byggesaker i Bærum kommune.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Marit Bakkerud
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

# Informasjon om ferdigattest

**GENERELT**

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998**

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998**

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

**For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

**For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

**Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
23.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 21 Bnr 1420 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA

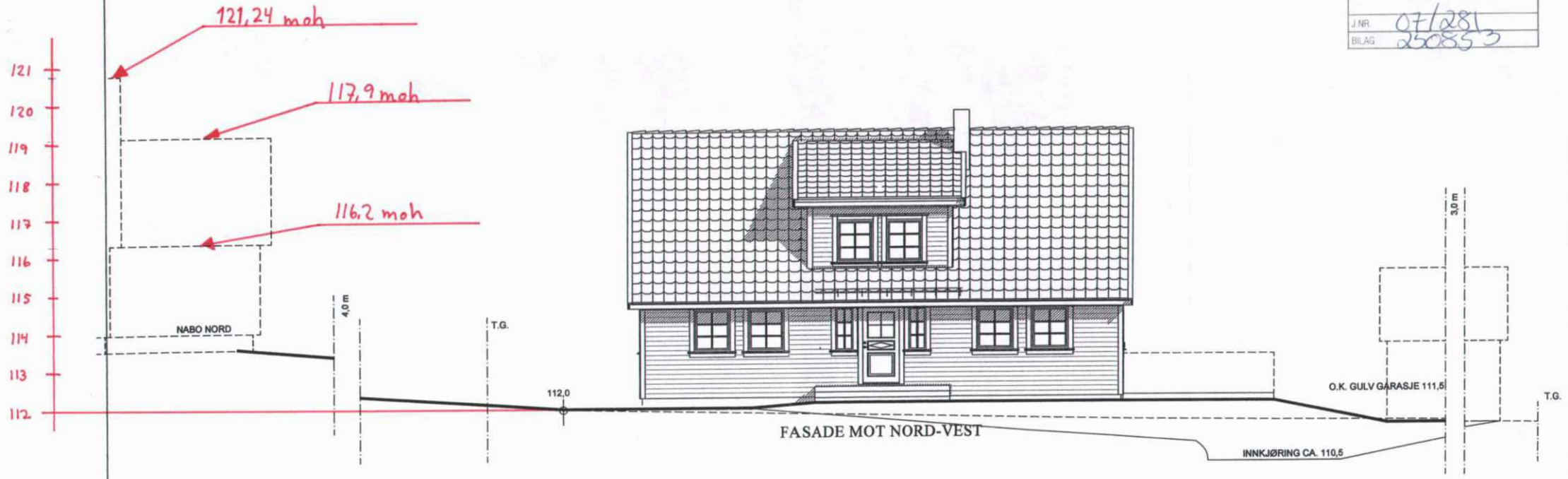
**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 7 047 815 |
| Som sekundærbolig: | kr 16 496 878 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

E1

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 0 2 JAN. 2007
J.NR. 07/281
BILAG 250853




FASADE MOT NORD-VEST

| SPROSSER | |
|---|---|
| VINDU | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGANGSDØR<br>BALKONGDØR<br>TERRASSEDØR | |
| HOVEDINNGANGSDØR | |

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

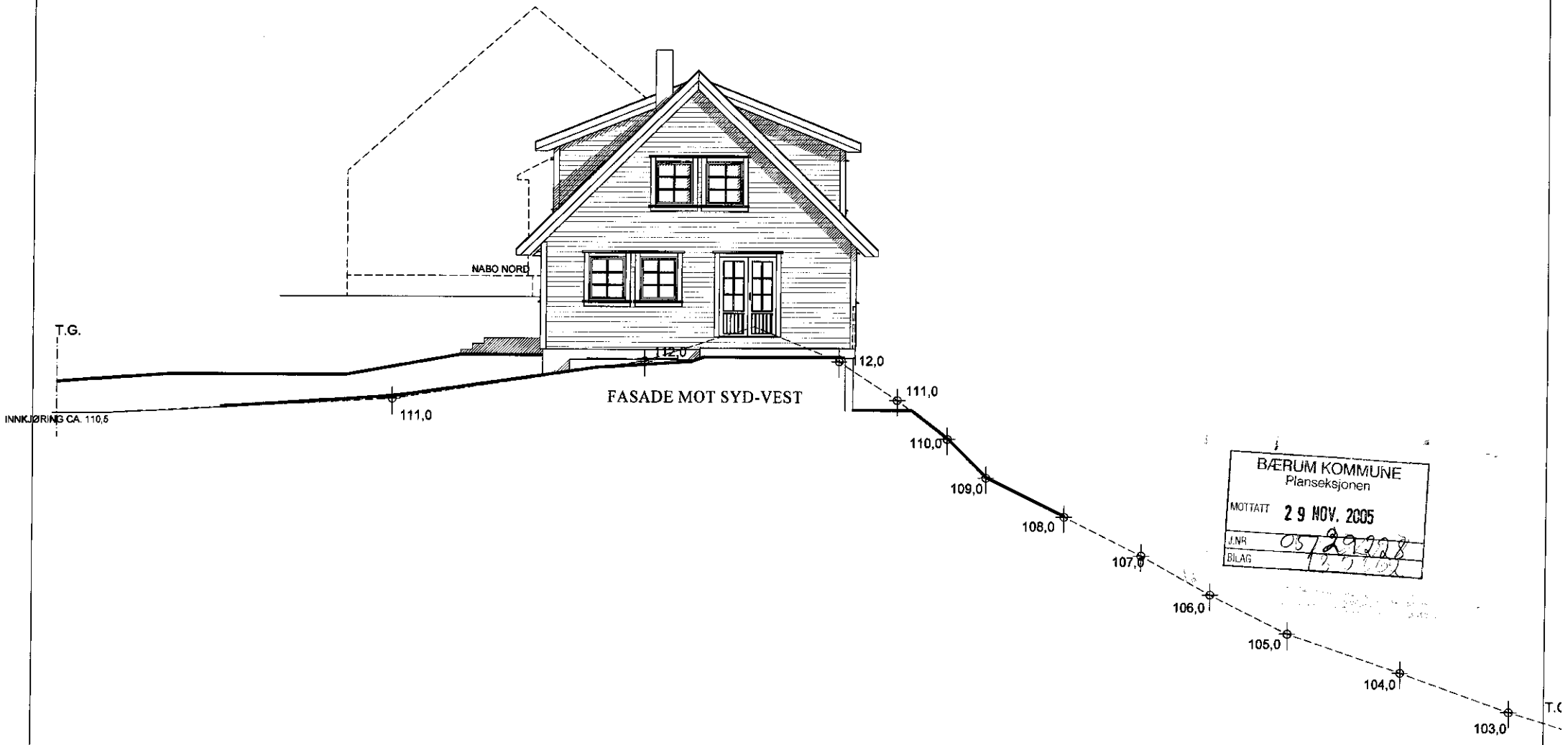
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| E | REV. | GHM | 22.11.05 |
| D | REV. TERRENG | GHM | 27.04.05 |
| C | REV. | GHM | 15.04.05 |
| B | REV. | H.G. | 29.03.05 |
| A | KUNDETILPASSET | GHM | 04.03.05 |

TILTAKSHAVER: BERIT og LEIF JANSEN
BYGGEPLASS: HOSLEGATE 19, BEKKESTUA - BÆRUM
TEGN. TYPE: FASADER
G.NR./B.NR.
HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VAR.3
KONSULENT:
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
MÅL: 1:100 DATO 01.01.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT: lg
PROSJEKT 4449 TEGN. NR. 103

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 NOV. 2005
J.NR 05/29228
BILAG

| SPROSSER | |
|---|---|
| VINDU | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGANGSDØR | |
| BALKONGDØR | UTENPÅLIGGENDE |
| TERRASSEDØR | UTENPÅLIGGENDE |
| HOVEDINNGANGSDØR | UTENPÅLIGGENDE |

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| C | REV. | GHM | 22.11.05 |
| B | REV. TERRENG | GHM | 27.04.05 |
| A | KUNDETILPASSET | GHM | 15.04.05 |

TILTAKSHAVER: BERIT og LEIF JANSEN

BYGGEPLASS: HOSLEGATE 19, BEKKESTUA - BÆRUM

TEGN. TYPE: FASADE

G.NR./B.NR.

MÅL: 1:100 DATO: 14.04.05

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VAR.3

KONSULENT:

PROSJEKT: 4449

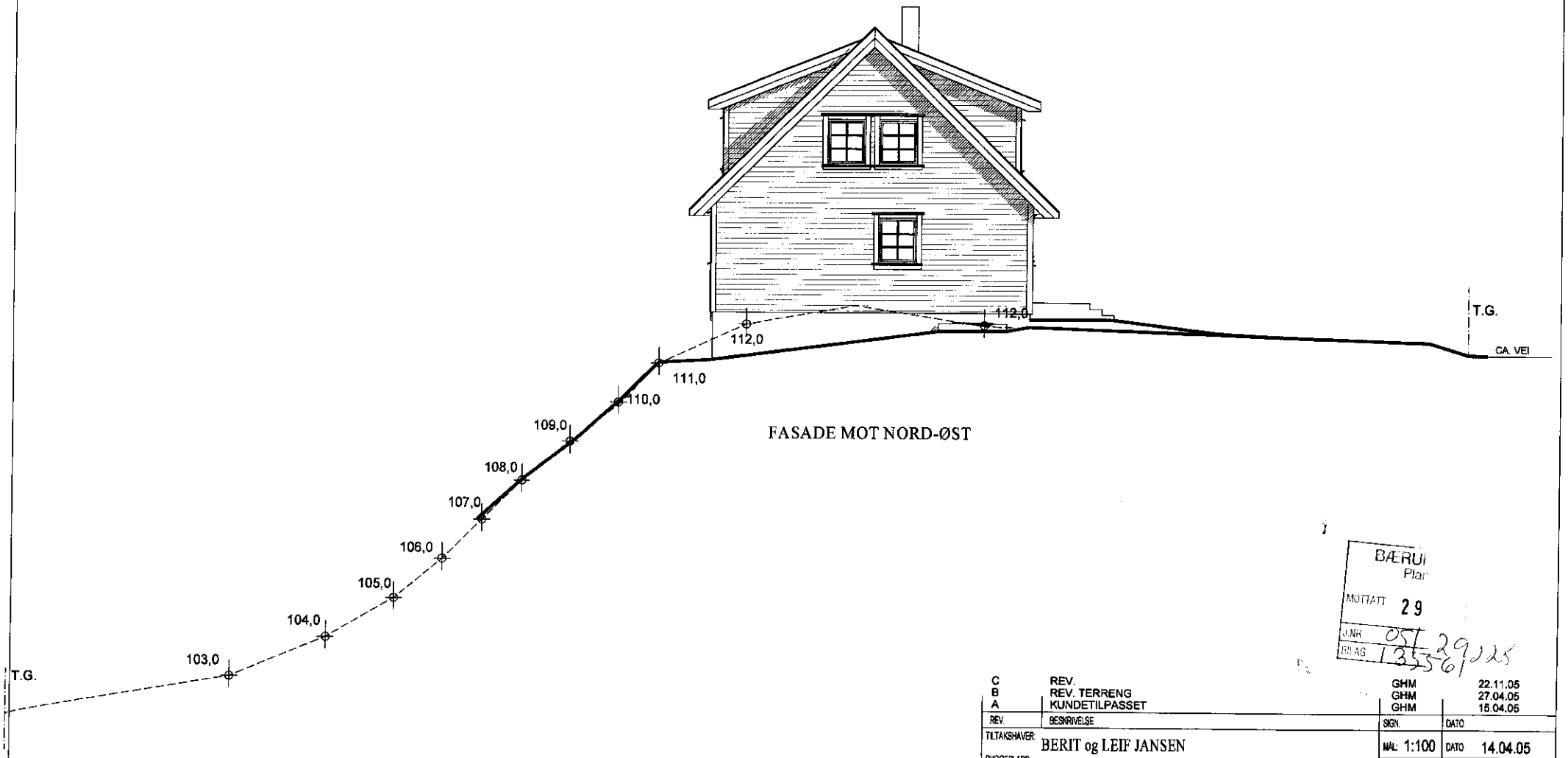
TEGN. NR.: 106

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




FASADE MOT NORD-ØST

BÆRUM Plan
MOTTATT 29
J.NR. 05-29225
LØPENR. 13556/05

| SPROSSER | |
|---|---|
| VINDU | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGANGSDØR | UTENPÅLIGGENDE |
| BALKONGDØR | UTENPÅLIGGENDE |
| TERRASSEDØR | UTENPÅLIGGENDE |
| HOVEDINNGANGSDØR | UTENPÅLIGGENDE |

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

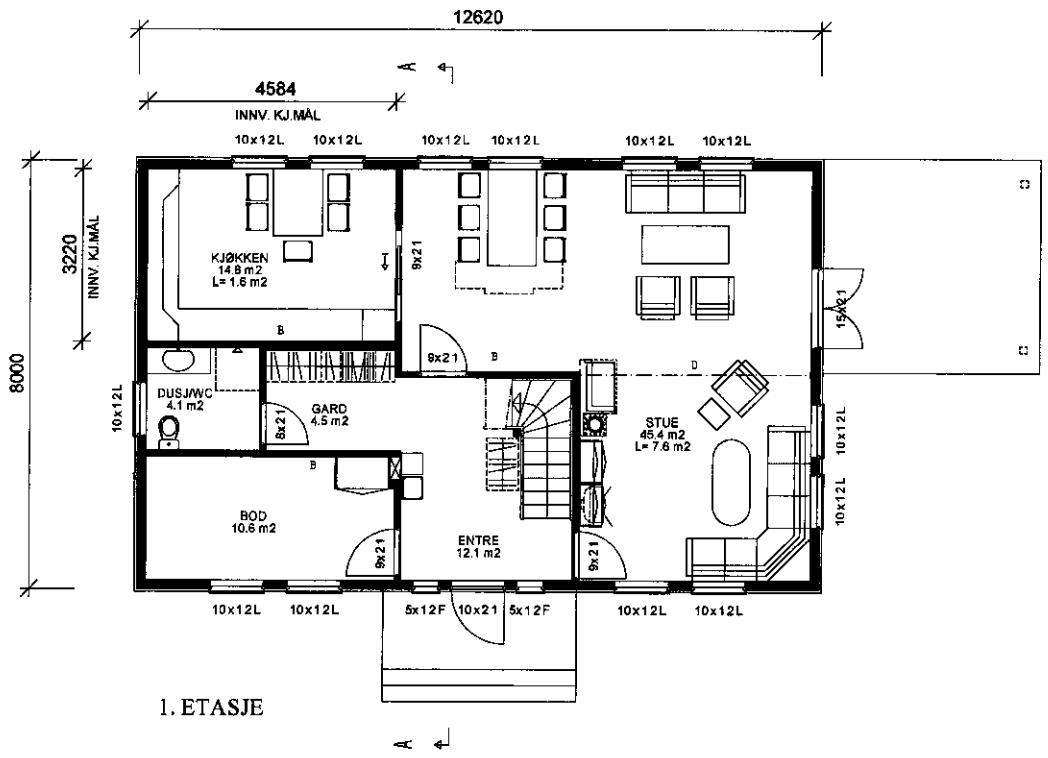
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| C | REV. | GHM | 22.11.05 |
| B | REV. TERRENG | GHM | 27.04.05 |
| A | KUNDETILPASSET | GHM | 15.04.05 |

TILTAKSHAVER: BERIT og LEIF JANSEN
BYGGEPLASS: HOSLEGATE 19, BEKKESTUA - BÆRUM
TEGN. TYPE: FASADE
G.NR./B.NR.
HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VAR.3
KONSULENT:
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
MÅL: 1:100 DATO 14.04.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 4449
TEGN. NR. 105

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




1. ETASJE

BÆRUM KC
Planseksj.
MOTTATT 29 NOV.
J.NR 05/39328
BILAG 135523

| | BRA |
|---|---|
| KJELLER | 86,6 m2 |
| 1. ETG. | 94,5 m2 |
| 2. ETG. | 65,2 m2 |
| SUM HOVEDLEILIGHET | 246,3 m2 |
| GRUNNFLATE = | 103 m2 |
| BYA = | 103 m2 |

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

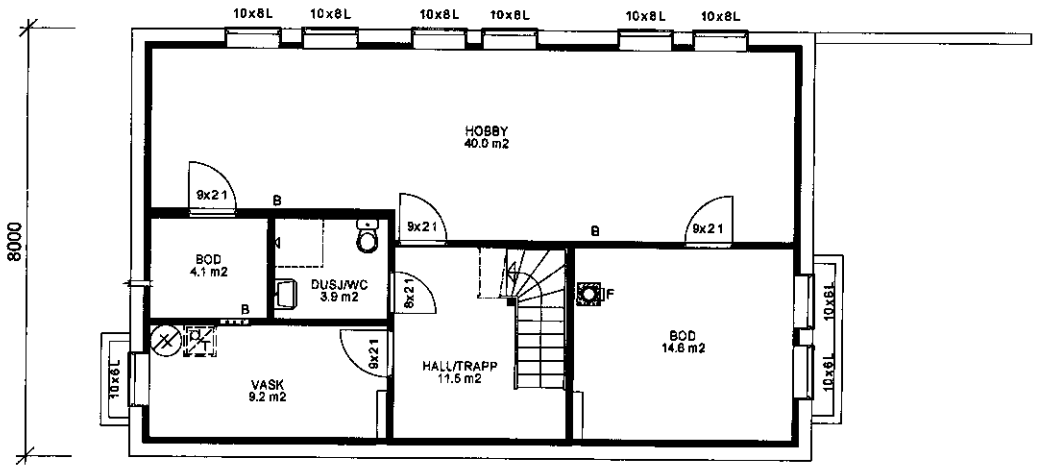
| | | | |
|---|---|---|---|
| E | REV. | GHM | 22.11.05 |
| D | REV. | GHM | 27.04.05 |
| C | REV. | GHM | 15.04.05 |
| B | REV. | H.G. | 29.03.05 |
| A | KUNDETILPASSET | GHM | 04.03.05 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: BERIT og LEIF JANSEN
BYGGEPLASS: HOSLEGATE 19, BEKKESTUA - BÆRUM
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
MÅL: 1:100 DATO: 01.01.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
GNR./BNR.:
KONTROLLERT:
HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VAR.3
KONSULENT:
PROSJEKT: 4449
TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

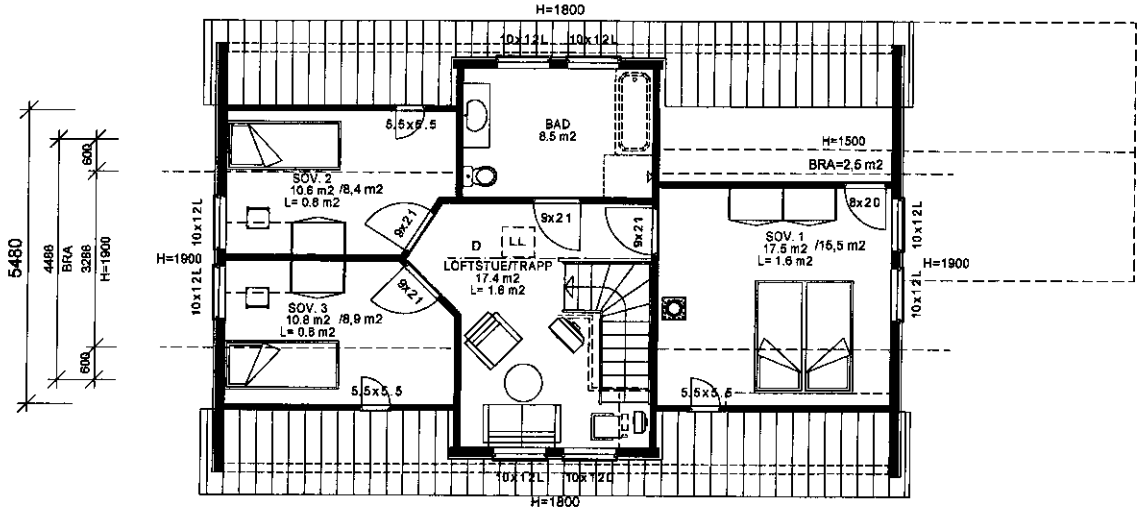
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM




UNDERETASJE




LOFTPLAN-LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT

BÆRUM
Plans...
MOTTATT 29...
Nr. 55 29228
Dato 13 8955

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | REV. | GHM | 22.11.05 |
| B | REV. | GHM | 27.04.05 |
| A | KUNDETILPASSET | GHM | 15.04.05 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: BERIT og LEIF JANSEN
MÅL: 1:100 DATO: 14.04.05

BYGGEPLASS: HOSLEGATE 19, BEKKESTUA - BÆRUM
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

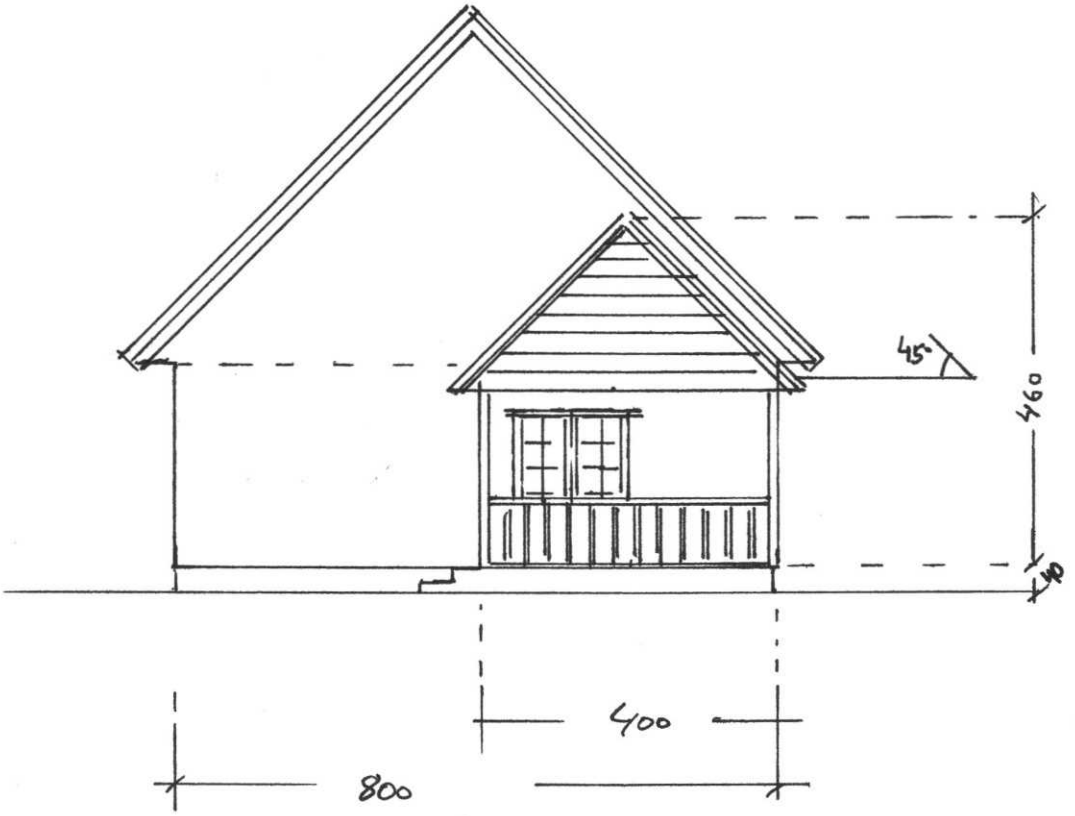
TEGN. TYPE: PLANER
GNR./BNR.:
KONTROLLERT:

HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VAR.3
KONSULENT:
PROSJEKT: 4449
TEGN. NR: 102

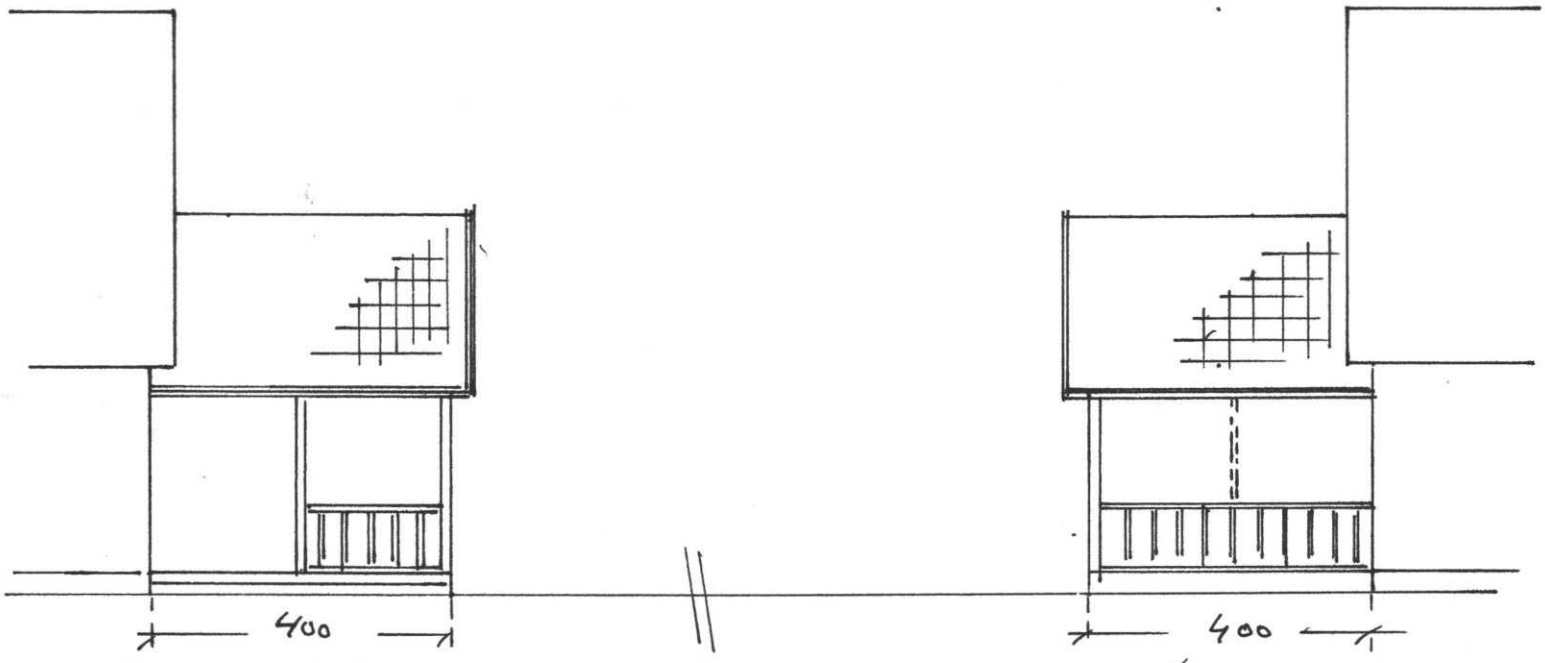
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




FASADE SYD

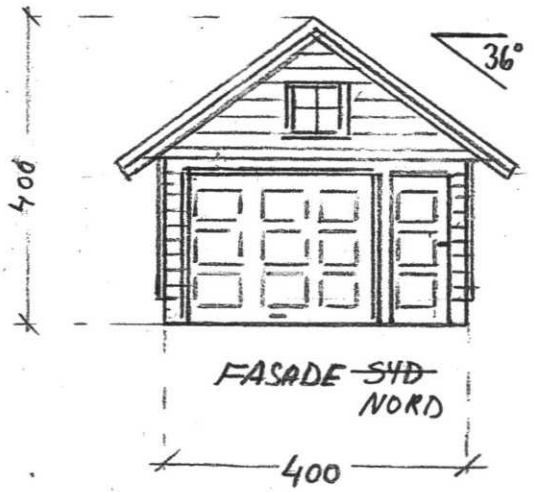


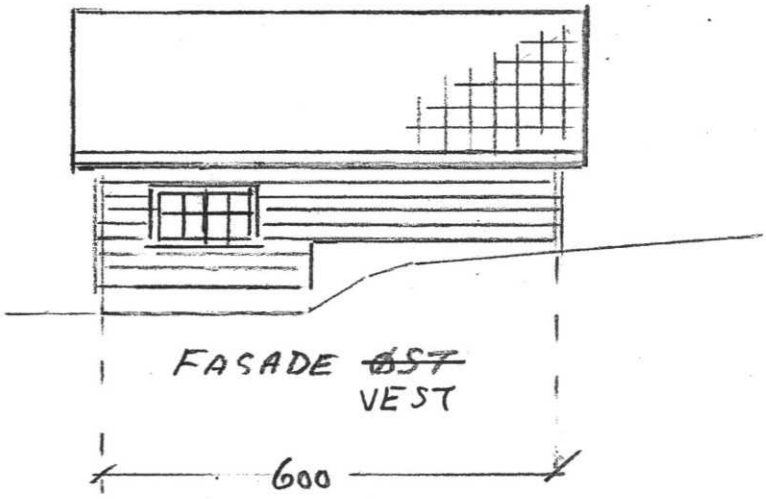

FASADE VEST

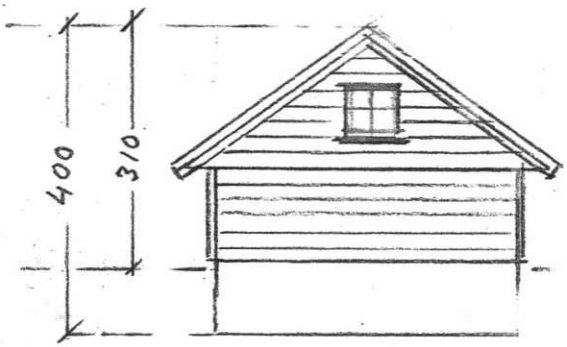
FASADE ØST

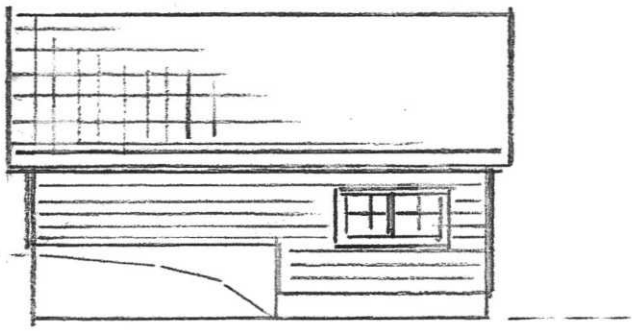
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 AUG. 2007
J.NR. 07/45869
BILAG 329530

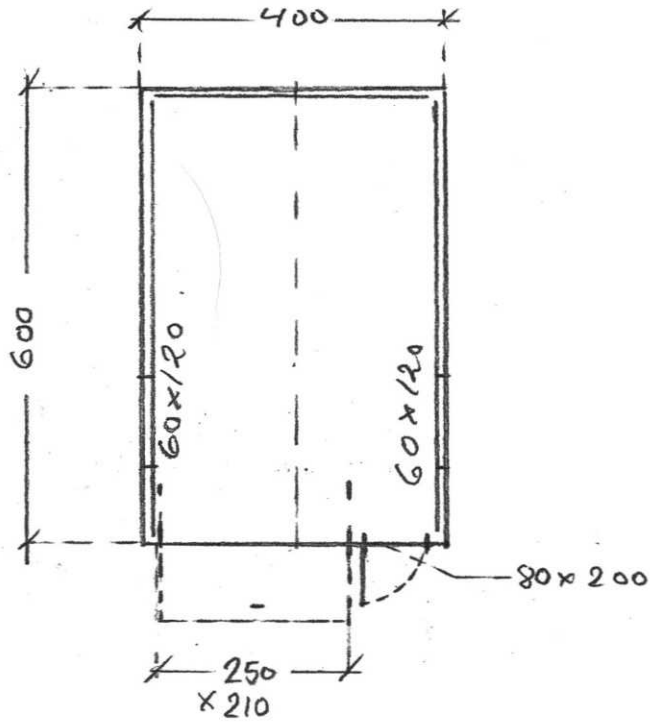
| | |
|---|---|
| MÅL 1:100 | 16.07.2007 |
| GNR: 21 | BNR: 1420 |
| BERIT MAGDALENA JANSEN | |
| HOSLEGT 15, 1356 BEKKESTUA | |
| OVERBYGGET TERRASSE | |



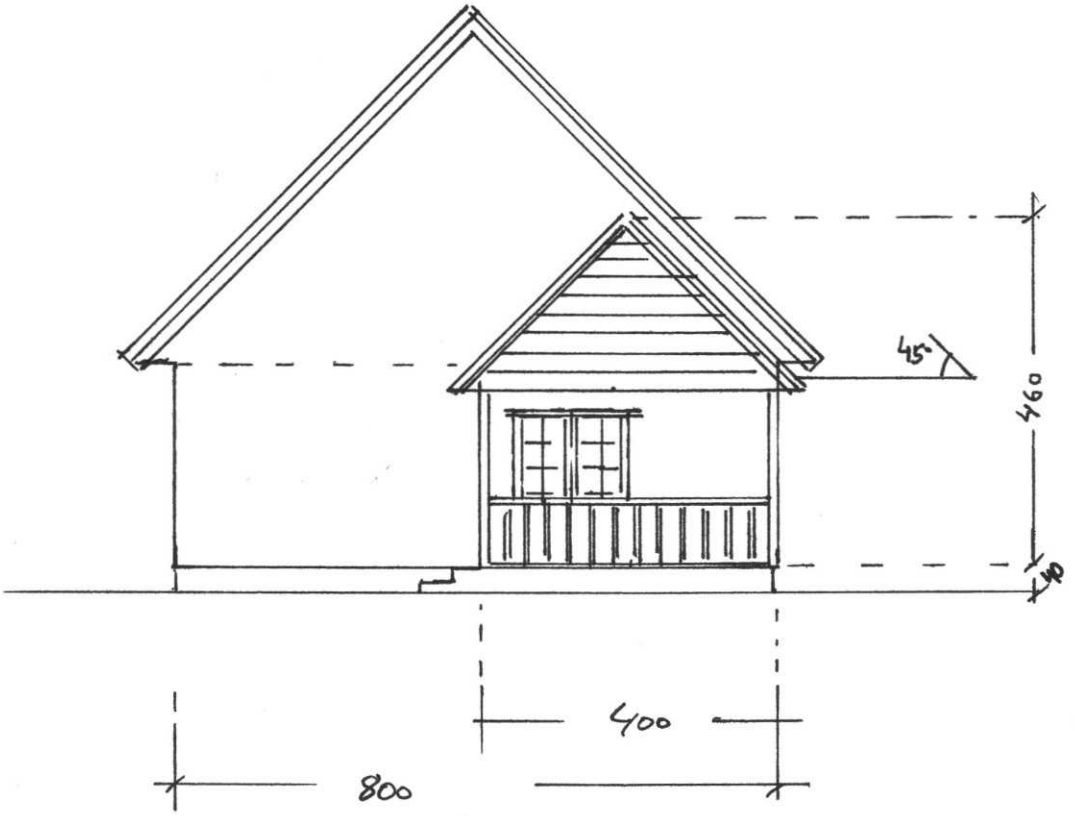



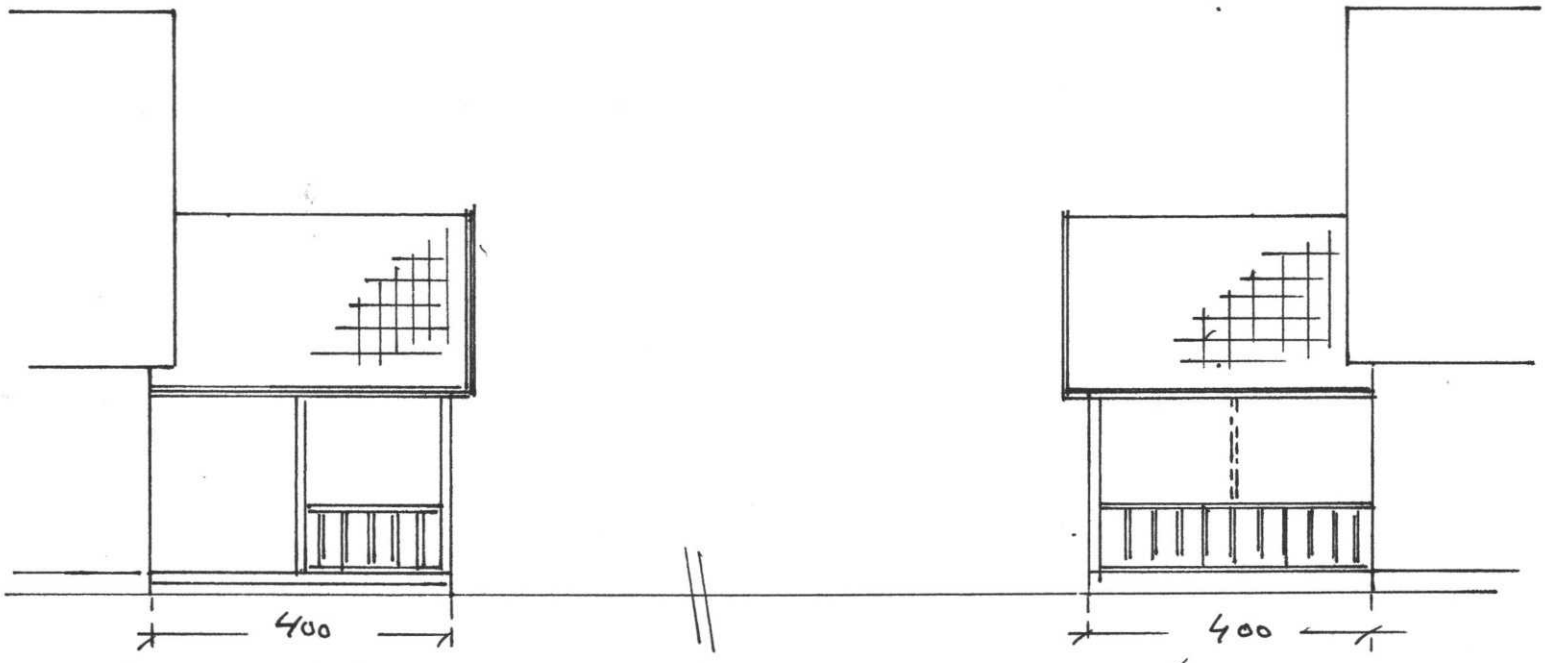




| | |
|---|---|
| MÅL 1:100 | 30.06.2007 |
| ENKEL GARAGE M/BOD E. JANSEN | |
| BERIT JANSEN | |
| HOSLEGT 15 1356 BEKKESTUA | |
| GNR: 21 | BNR: 1420 |

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 AUG. 2007
J.NR. 07/55869
BILAG 329529




FASADE SYD




FASADE VEST

FASADE ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 AUG. 2007
J.NR. 07/45869
BILAG 329530

| | |
|---|---|
| MÅL 1:100 | 16.07.2007 |
| GNR: 21 | BNR: 1420 |
| BERIT MAGDALENA JANSEN | |
| HOSLEGT 15, 1356 BEKKESTUA | |
| OVERBYGGET TERRASSE | |

Berit Magdalena Jensen
Hoslegata 15

1356 BEKKESTUA

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | **07/13452-07/48105/ENERVI** | **24.08.2007** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Hoslegata 15 - Overbygd terrasse | | |
| Gnr/Bnr: | 21/1420 | Mottatt: | 13.08.2007 |
| Tiltakshaver: | Jensen, Berit Magdalena | | |
| : | | Komplett: | 13.08.2007 |

# GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om overbygget terrasse med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger:**

| | |
|---|---|
| Situasjonsplan | 329527 |
| Fasader | 329530 |

**Det meldte arbeid kan utføres.**

## ANSVAR

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres iht. godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka må utstikking rekvireres hos privat oppmålingsforetak.

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Rørleggerarbeid skal anmeldes til, og godkjennes av tjenestested Vann og avløp – drift før igangsetting av slike arbeider.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

**Gyldighet**
Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig.

## GEBYR OG AVGIFTER

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 1.900,-** ettersendes. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 13 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

**Vann- og avløpsavgift**
Det skal betales tilknytningsavgift for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 10 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Avgiften beregnes per m² og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsavgiften endres ved endring av avgiftspliktig areal fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til tjenestested Vann og avløp - drift dersom økt avgift skal unngås.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Ernst Nervik
saksbehandler

**Vedlegg:**
Skjema ”Melding om ferdig tiltak”
Skriv "nyttige opplysninger"
Situasjonskart
Tegninger

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

**MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN**

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 07/13452
Gnr/Bnr: 21/1420
Adresse - tiltak: Hoslegata 15 - Overbygd terrasse
Tiltakshaver: Jensen, Berit Magdalena

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☐ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:……

Underskrift…….

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Berthe-Lise Harboe 7250200
Vår referanse: 3759115/26464677
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 144

Dato
21.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 189247 | 200 | 5.4.2006 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 21 | 1420 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR: 189247
- 5 APR. 2006
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 21 bnr. 1420 (fradelte parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 21 bnr. 69 har følgende varige rettigheter på min eiendom:
Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Sandvika den 13.09.2005

Berit Jansen
(eiers egen underskrift)

Leif Jansen Berit Jansen
(med trykte bokstaver)

[redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

30/12 05 Elen R. Johansen

Doknr: 189247 Tinglyst: 05.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Berthe-Lise Harboe 7250200
Vår referanse: 3759118/26464692
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 146

Dato
21.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 333581 | 200 | 12.7.2006 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 21 | 22 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/333581/200
Uthentet 2025-05-21 13:02


Retur: Adv Large, Engemoen og Five (org.nr 972 414 670)
Boks 30
1300 SANDVIKA

TINGLYST
DAGBOKNR: 333581
12 JULI 2006
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

Eier av eiendommen gnr 21 bnr 1420 i Bærum har rett til adkomst med kjøretøy til nedre del av sin eiendom over hjørnet (ca 15 kvm) på gnr 21 bnr 22 i Bærum (via Ekrekroken).

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 21 bnr 22 i Bærum.

Bekkestua, 27/6-06
Sted, dato

Harald Meyer Ottho
Fnr

Mona Wahr-Hansen Vemmestad
Fnr

Doknr: 333581 Tinglyst: 12.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det samtykkes i tinglysing av nærværende erklæring.

Sandvika, 11. juli 2006
for Advokatfirmaet Large, Engemoen og Five

VIBEKE FIVE
ADVOKAT

RETT KOPI
BEKREFTES

ERIK ENGEMOEN
ADVOKAT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Berthe-Lise Harboe 7250200
Vår referanse: 3759117/26464687
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 145

Dato
21.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 189241 | 200 | 5.4.2006 | REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 21 | 22 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSMÅLING

| | |
|---|---|
| Saknr. | 05/6077 |
| Lnr. | 306-2005 |

# Midlertidig forretning

over

Gnr. 21 Bnr. 1420

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | Gnr. 21 | Bnr. 1420 | Teig nr.: |
| | Adresse : | | |

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, med gjeldende endringer attesteres at det er rekvirert :

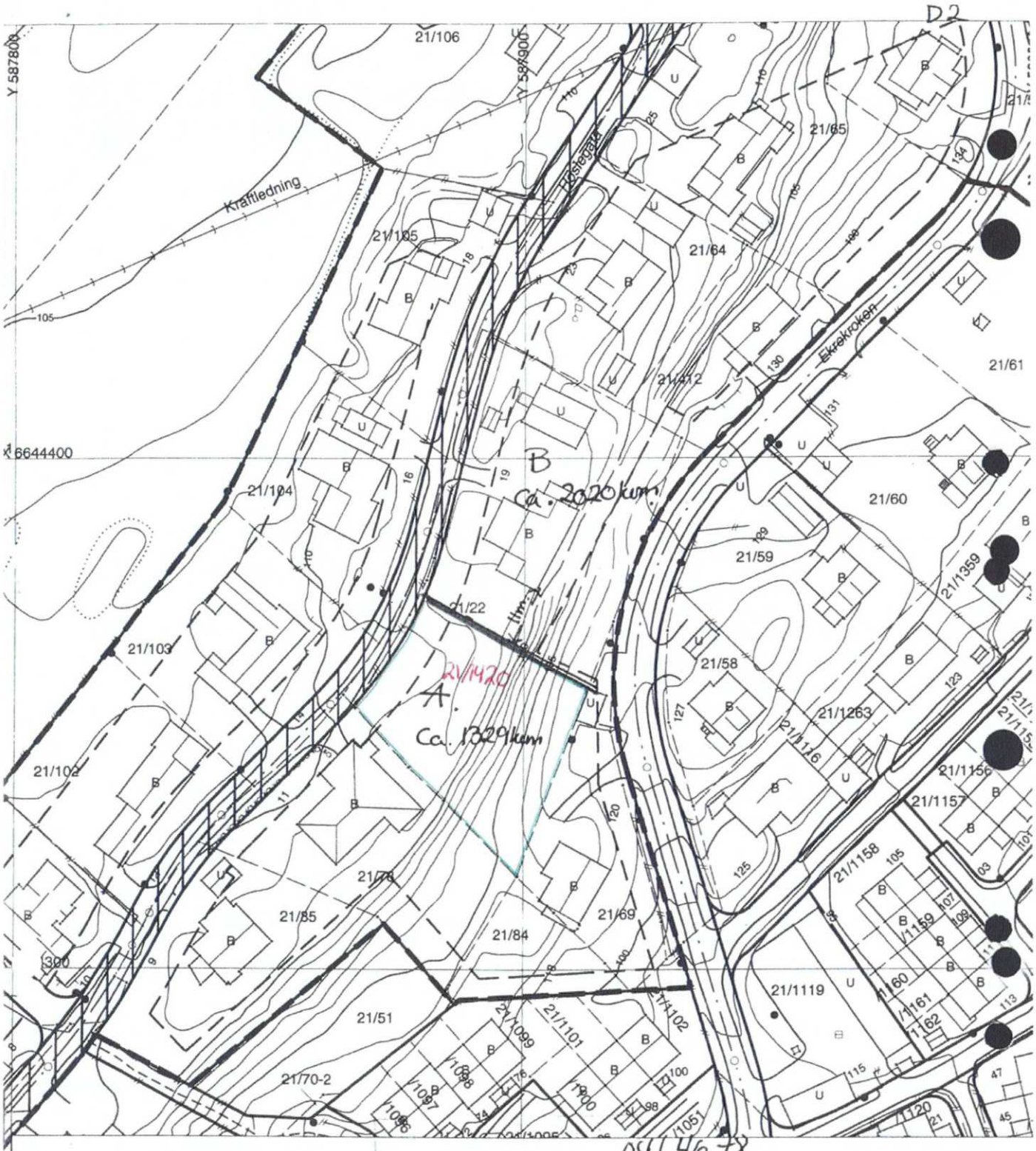
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Dato** | 20.06.2005 | | | |
| **Rekvirert** | Delingsforretning for en parsell av | | Gnr. 21 | Bnr. 22 |
| **Rekvirent** | Navn: Leif Asbjørn Jansen | | | |
| **Tillatelse** | [ ] planutvalget den<br>[x ] etter delegasjon den | Dato: 01.09.2005 | | Sak nr. 05/4678-10/GGJ |
| **Beskrivelse** | Se kart bilag 102736 på baksiden. | | | |
| **Grenser/ areal** | [] er påvist i marken<br>[x] er ikke påvist i marken | | Anslått areal : 1.3 DA. | |
| **Målebrev** | Frist for utstedelse av målebrev: 29.12.2008 | | | |

**Underskrift**

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

| Sted : | Dato : | Underskrift : |
|---|---|---|
| Sandvika | 29.12.2005 | Per Beck<br>Overingeniør |

| Dagbokstempel ved tinglysing | Påtegninger (rettelser etc.) |
|---|---|
| Doknr: 189241 Tinglyst: 05.04.2006<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM | TINGLYST<br>DAGBOKNR: 189241<br>- 5 APR. 2006<br>STATENS KARTVERK |




04/467

24 05/21295 102736

# SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr: 21/ 22
Adresse(r): HOSLEGATA 19
Areal : 3349 m2
Dato: 14/01/05 Sign:.....

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
1304 SANDVIKA

DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET

## Tegnforklaring plan:

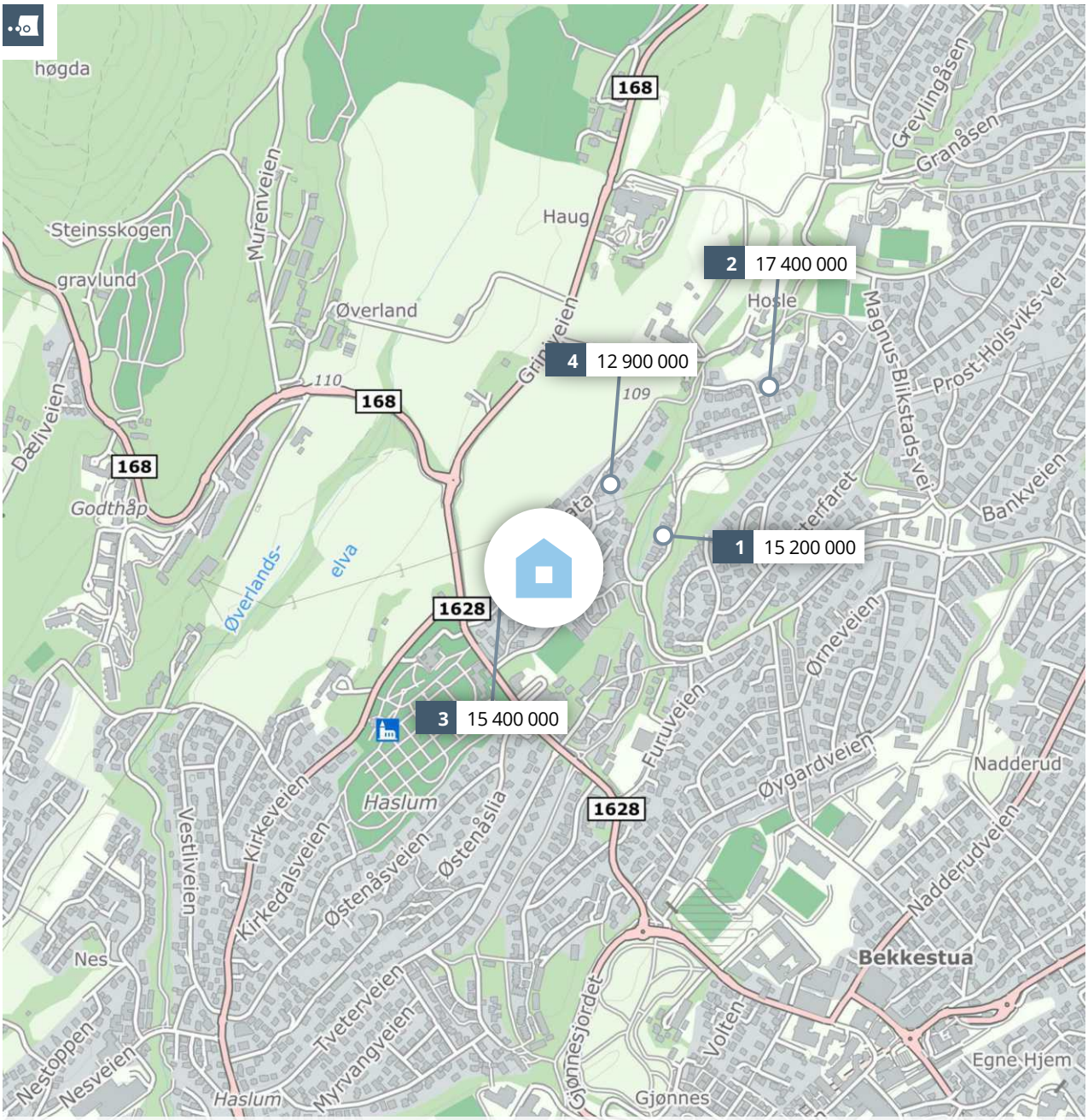
- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense opphøves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Godkjente bygg
- Godkjent delelinje

## Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Støyskjerm
- Støttemur
- Frittstående mur
- Gjerde
- Kraftledning
- Bygning, takflate
- Bygning, vegglv

Nord

Målestokk: 1:1000




# Meglers verdivurdering

# HOSLEGATA 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.06.2025

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hoslegata 15, 1356 BEKKESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 21 BNR 1420 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 03 Sør

Verdivurdert til

# 16 900 000

| - | 16 900 000 | 68 980 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 245 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 331 m² | |
| Byggeår | | | | | 2006 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 3 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hosleveien 168 | | | | 22.01.2025 | 14 500 000 | **15 200 000** | 0 | 15 200 000 | **66 667** |
| | 228 m² | 1995 | 1 066 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Hoslekroken 4 | | | | 11.06.2024 | 16 500 000 | **17 400 000** | 0 | 17 400 000 | **54 717** |
| | 318 m² | 1998 | 852 m² | 6 sov | | | | | | |
| 3 | Hoslegata 8 | | | | 08.03.2025 | 16 500 000 | **15 400 000** | 0 | 15 400 000 | **52 381** |
| | 294 m² | 1996 | 850 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Hoslegata 39 | | | | 30.04.2024 | 12 900 000 | **12 900 000** | 0 | 12 900 000 | **52 227** |
| | 247 m² | 1952 | 1 819 m² | 4 sov | | | | | | |

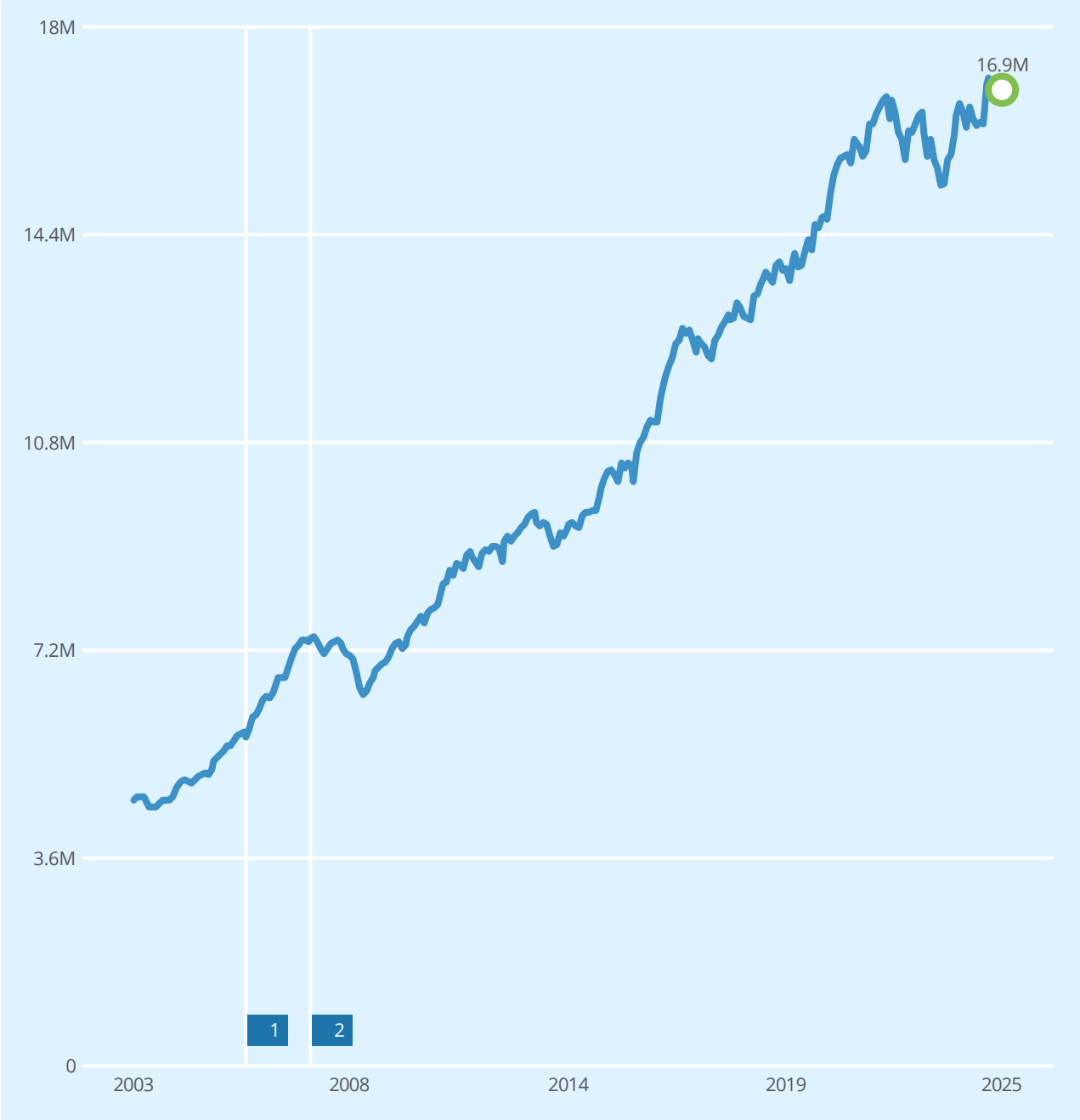
En flott og familievennlig enebolig over tre plan med solrik tomt, garasje, og flott utsikt. Her bor man i et veletablert og ettertraktet boligområde med umiddelbar nærhet til barnehage, skole, turområder og offentlig kommunikasjon.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 1356 BEKKESTUA nå

4
eneboliger til salgs

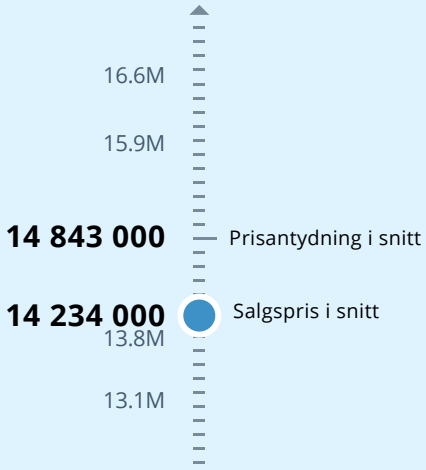



Annonsene har i snitt ligget ute i

16
dager

# Eneboliger solgt i 1356 BEKKESTUA siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

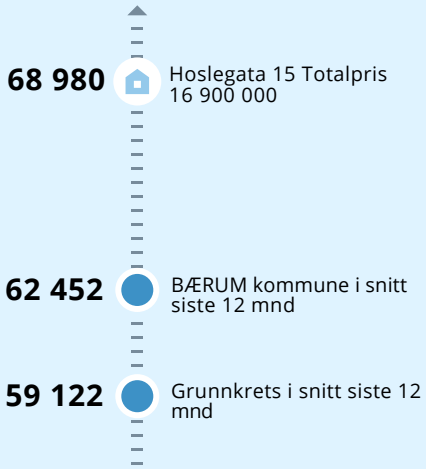



Solgt i snitt i løpet av

102
dager

for 4.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Hoslegata 15

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Haslum skole (1-7 kl.)<br>477 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.7 km | |
| Hosle skole (1-7 kl.)<br>483 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km | |
| Oslo International School (1-10 kl...<br>415 elever, 29 klasser | 18 min<br>1.6 km | |
| Bekkestua skole (8-10 kl.)<br>561 elever, 40 klasser | 21 min<br>1.7 km | |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 17 klasser | 25 min<br>2 km | |
| Oslo International School<br>90 elever | 18 min<br>1.6 km | |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 20 min<br>1.7 km | |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haslum skole | 6 min |
| Østre Hoslejordene ballplass | 9 min |
| SATS Bekkestua Stasjon | 21 min |
| SATS Bekkestua | 21 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 21 min |
| Østerås Senter | 8 min |
| Apotek 1 Hosle | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Haslum skole<br>Linje 150, 150E, 211, 220 | 4 min<br>0.4 km | |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 21 min<br>1.8 km | |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 9 min<br>4.4 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>14.4 km | |
| Oslo Gardermoen | 53 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Ekrekroken barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 5 min<br>0.4 km | |
| Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 12 min<br>1.1 km | |
| Nadderudskogen barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 13 min<br>1.2 km | |

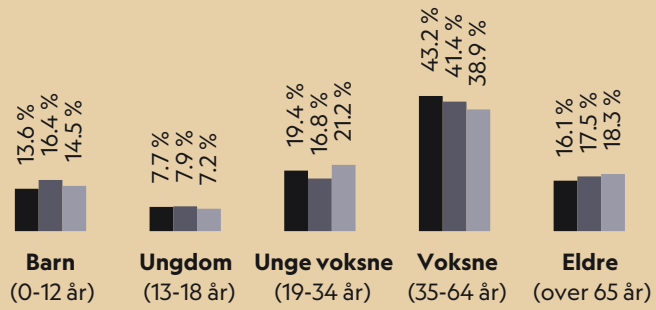
## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Nadderud | 13 min |
| Kiwi Hosle | 15 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

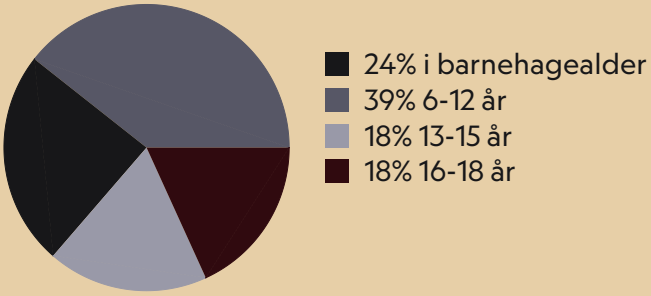
| | |
|---|---|
| Spar Nadderud | 13 min |
| Kiwi Hosle | 15 min |

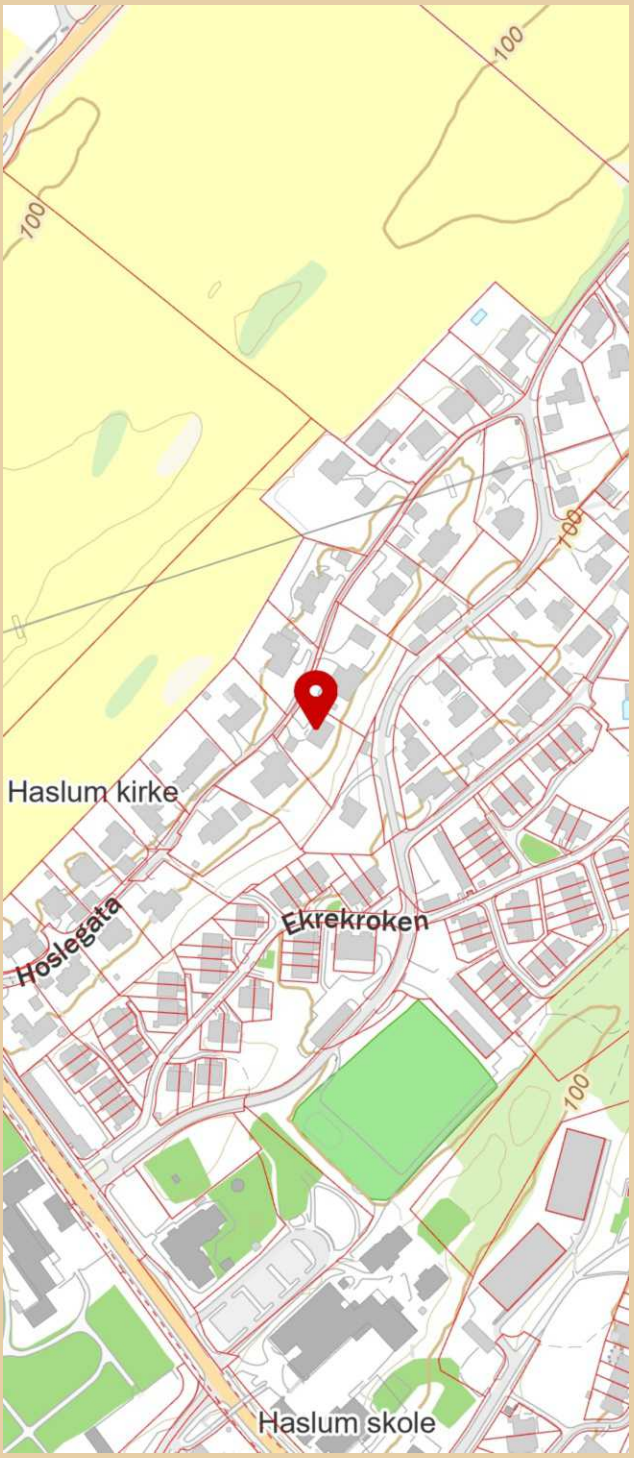
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Hosle Sør 03... | 155 | 58 |
| Kommune: Bærum | 128 981 | 54 329 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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:**
Hoslegata 15, 1356 Bekkestua
Gnr. 21, Bnr. 1420, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250200


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Morten Bjørgum

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

**E-post:** morten.bjorgum@privatmegleren.no


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

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---