PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SLEPENDVEIEN 74

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN

BÆRUM kommune

gnr. 50, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1691 **Referansenummer:** EQ1218

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Vegard Anjum

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

Medansvarlig

Remy Ostuft

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer med kjeller. 1. Etasje: Entré, soverom, kjøkken, bad og stue. 2. Etasje: Gang m/trapp, bad, 3 soverom. Kjeller: Stue, soverom, gang, bad, kjøkken, vaskerom

Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og generelt vedlikehold, og da flere bygningsdeler har oppnådd høy alder må det påregnes oppgraderinger, samtidig som det erfaringsmessig alltid bør forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Trevinduer med koblet glass
Boligen har originale inngangsdører i tre

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og furu.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har malt tretrapp.
Innerdører bestående av profilerte og glatte formpressede dørblader.

VÅTROM

Gå til side

Bad (2.Etg)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad (1.Etg)

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med frittstående servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad (Hybel)

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom (Kjeller)

Veggene har malte flater. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken (Hybel)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (1.Etg)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2010
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2002
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på vaskerom i kjelleren . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen med ukjent alder og oppbygning.
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker
Forstøtningsmurer er av betong.
Planert tomt i skrånende terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

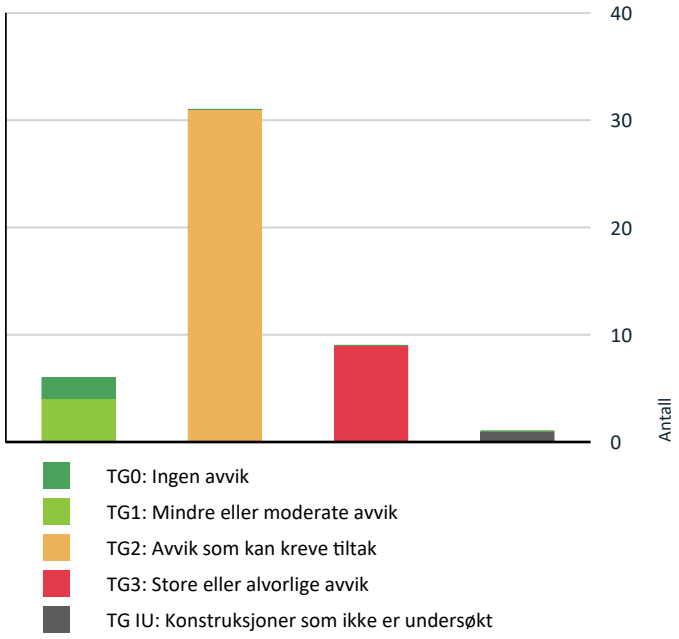
Tomannsbolig

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

Det er registrert avvik fra godkjente tegninger i kjeller. Tidligere vindfang er omgjort til kjøkken, bod er omgjort til bad og bod ved stue er tatt i bruk som soverom. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

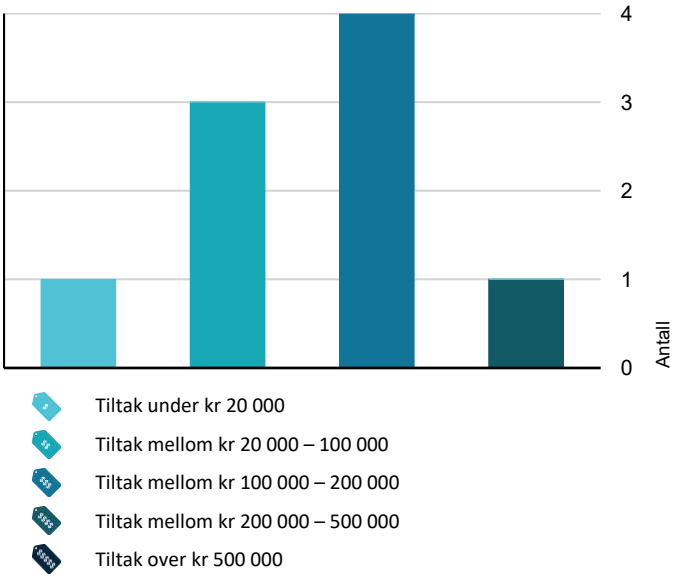
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Rørskap bad 1.Etg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (Kjeller) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (Kjeller) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etg) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etg) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etg) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.Etg) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken (1.Etg) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etg) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etg) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etg) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etg) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1.Etg) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Hybel) > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Huset fikk nytt tak 1995 (underpapp, lekter, taksten) Opplysning fra tidligere salgsoppgave

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

(Det gjøres oppmerksom på at det var snø på befaringen og full besiktigelse er derfor vanskelig/umulig. Vurdering er derfor kun vurdert på alder.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler en takstein i overgangen mellom tak og vegg, som utgjør et sårbart område for mulig vanninntrengning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Området med manglende takstein bør kontrolleres og utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

- Det anbefales å følge med på takets tilstand, da både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader over tid, og det kan bli behov for utskiftning eller større vedlikehold i nær fremtid.

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser av taket når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.



- Det mangler en takstein i overgangen mellom tak og vegg, som utgjør et sårbart område for mulig vanninntrengning.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål

(Det gjøres oppmerksom på at det var mye snø på befaringen og full besiktigelse er derfor vanskelig/umulig. Takrenner/nedløp og beslag er derfor vurdert på alder.)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fasade/krypkjeller.
- Det er registrert en skjev og løs luftehatt.
- Det er synlig rust på takrennekroker.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp (TG3).

Forventet brukstid for takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt eller lakkert stål varierer avhengig av vedlikehold og miljøpåvirkning. Forventet brukstid for slike komponenter er 25–35 år før utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Gjennomfør grundig inspeksjon for å avdekke eventuelle skader, lekkasjer eller rust. Planlegg utskifting eller oppgradering dersom det er tegn til svekket funksjon eller materialslitasje.

Manglende vedlikehold eller utskifting kan føre til lekkasjer, fuktskader på fasade og yttervegg. Dette kan gi omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.

- Sørg for at vann fra taknedløp ledes bort fra bygningen, for eksempel med utkaster til terreng, åpen renne eller infiltrasjonsområde et stykke fra bygningskroppen.

Utilstrekkelig bortledning av vann kan gi økt fuktpåkjenning på grunnmur, kjellervegger og kryperom, med risiko for fuktskader. Dette kan svekke bygningens konstruksjon og inneklima.

- Luftehatten bør rettes opp og festes på en forsvarlig måte. Det anbefales å kontrollere festepunkter og tetting rundt gjennomføringen for å avdekke eventuelle mangler. Ved påvist slitasje eller skade bør luftehatten skiftes ut.

En skjev eller utilstrekkelig festet luftehatt kan medføre vanninntrenging ved takgjennomføringen, med risiko for fukt- og råteskader i undertak og øvrig takkonstruksjon, samt fare for avblåsing ved sterk vind.

- Takrenner med deformasjoner må skiftes ut for å lukke avviket (TG3), da manglende tiltak kan medføre utilstrekkelig avrenning og økt fuktbelastning på fasade og konstruksjon.

Kostnadsestimatet tar kun utgangspunkt i utbedring av områder med deformasjoner (TG3). Skjulte skader som en konsekvens av deformasjonene er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det er registrert en skjev og løs luftehatt.



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



- Det er store deformasjoner i renner og nedløp (TG3).



- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fasade/krypkjeller.
(Bør kontrolleres)

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis for lav avstand fra bordkledning til terreng/sprutsone.
- Det er stedvis ingen synlig musebånd/sperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvis ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.
- Det er områder med glipper og utett overgangen mellom grunnmur og fasade
- Det er registrert algevekst på utvendig bordkledning.
- Det er benyttet ikke fuktbestandige gipsplater utvendig. Materialet anses uegnet for formålet og innebærer høy risiko for fuktskader. (TG3)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Underkanten av kledningen bør ha minst 0,3 m avstand til terreng (aldri under 0,1 m der det er mulig). Vurder å montere beslag eller tilsvarende for å lede vann bort. Uten slike tiltak øker risikoen for fuktopptak, oppsprekking og råte, særlig nederst på veggen.

- Det må etableres musesperre for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Skadedyr kan gi lukt, gnageskader på isolasjon og tekniske installasjoner – og kostbare skader over tid.

- Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

- Overgang mellom grunnmur og vindtetting må tettes for å forhindre kaldt trekk inn i isolasjonssjiktet og forhindre at maur/insekter kommer inn i konstruksjonen.

- Algevekst bør fjernes med egnet vaskemiddel og kledningen jevnlig vedlikeholdes, fordi algene kan holde på fuktighet som over tid kan utvikle seg til råte, og gi behov for utskifting av trevirke fremfor generelt vedlikehold.

- Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og konsekvenser av bruken av uegnede materialer utvendig (innvendige gipsplater), samt vurdere behov for utskifting til egnet, fuktbestandig materiale for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Gipsplater som ikke er fuktbestandige og er benyttet utvendig, er utsatt for nedbrytning ved fuktpåvirkning, med risiko for svekket funksjon og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.(TG3)

Estimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av avviket, da dette hovedsakelig er skjult i konstruksjonen og vil kunne endres etter nærmere undersøkelser. Ytterligere kostnader kan påløpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det er stedvis ingen synlig musebånd/sperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er områder med glipper og utett overgangen mellom grunnmur og fasade



- Det er benyttet ikke fuktbestandige gipsplater som vindtetting. (TG3)



- Det er stedvis ingen synlig musebånd/sperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er områder med glipper og utett overgangen mellom grunnmur og fasade



- Det er stedvis for lav avstand fra bordkledning til terreng/sprutsone.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

- Kaldt, ikke luftet loftsrom, der all lufting skjer i takflaten mellom takstein og undertak.
- Varmtloft med tilkomst via takluke på bad i første etasje.
- Deler av takkonstruksjonen er lukket uten inspekjsonsmulighet. Isolerte skråtakskonstrukjsoner

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlig misfarging i undertaket.
- Det er synlig svertesopp i undertaket.
- Det er påvist forhøyede verdier ved fuktmålinger, ca. 20 % i området.
- Det er synlig isdannelser i undertaket i overgang raft/takfot.
- Varmloft over bad har uisolert og ikke lufttett loftsluke samt manglende synlig dampsperre
- Deler av takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Påvist misfarging og svertesopp i undertaket tilsier at forhold knyttet til fukt bør kontrolleres, herunder dampsperre og lufttetthet mot loft, ventilasjon og lufting av takkonstruksjonen samt mulige lekkasjer i taktekning og gjennomføringer.

Manglende oppfølging kan medføre vedvarende fukt med risiko for videre mugg- og råteskader, redusert levetid på konstruksjonen og svekket inneklima.

- Forhøyede verdier ved fuktmålinger (ca. 20 % i området) indikerer behov for å identifisere og utbedre fuktkilder, samt forbedre lufting for å unngå råte, soppangrep og svekkelse av konstruksjonen.

- Synlig isdannelse i undertaket ved overgang raft/takfot bør utbedres ved å forbedre lufting og isolering, samt kontrollere for kuldebroer og tetting mot fuktinntrengning. Ubehandlet isdannelse kan føre til oppfukting, råte og skader på undertaket og takkonstruksjonen.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og konsekvensen av manglende dampsperre og uisolert takluke og eventuelle fukt- eller kondensskader på loftet,

Manglende dampsperre og utett loftsluke kan føre til kondensskader, oppfukting og i verste fall råte i konstruksjonen over badet. Dette kan også redusere varmeisoleringens effekt og gi økt varmetap.

- Det anbefales jevnlig overvåking av den lukkede skråtakskonstruksjonen for tegn til fukt eller andre skader, for eksempel ved å kontrollere himling og tilgjengelige deler av taket.

Risikoen er at eventuelle skjulte skader eller feil ikke oppdages før de har utviklet seg til større problemer. Regelmessig overvåking kan bidra til å redusere denne risikoen.

Tilstandsrapport



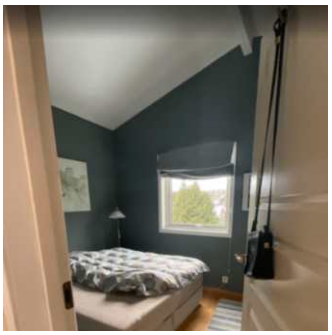
Synlige isdannelser, misfarging og svertesopp i undertaket



Forhøyde verdier ved fuktmålinger i områdene



- Varmloft over bad har uisolert og ikke lufttett loftsluke samt manglende synlig dampsperre



- Deler av takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1982
Trevinduer med koblet glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasjegraden på vinduene i kjelleren er så omfattende at lokal utbedring ikke lenger er tilstrekkelig. I tillegg er håndtaket ødelagt på enkelte vinduer, slik at det ikke er mulig å låse dem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vinduene i kjelleren må skiftes ut for å lukke avviket, da omfattende slitasje medfører økt risiko for varmetap, trekk og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

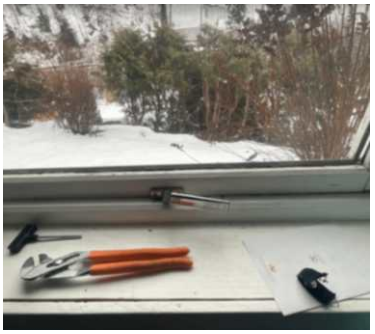
Estimatet tar kun utgangspunkt i utskifting av vinduene, og ikke eventuelle skjulte skader som kan bli avdekket ved ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



- Slitasjegraden på vinduene i kjelleren er så omfattende at lokal utbedring ikke lenger er tilstrekkelig.



Håndtaket er ødelagt på enkelte vinduer så det ikke er mulig å låse



- Slitasjegraden på vinduene i kjelleren er så omfattende at lokal utbedring ikke lenger er tilstrekkelig.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1984 - 2013

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- De eldre vinduene (1984) har synlig slitasje som følge av alder/påvirkning/kondens
- De eldre vinduene (1984) har ikke de samme energiegenskapene som nyere vinduer.
- Enkelte vannbrett mangler tilstrekkelig fall bort fra vinduet.
- Det er detaljer ved enkelte vinduer som medfører fare for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Enkelte vinduer mangler vannbrett.
- Det er synlig oppsprekking i trevirket på utvendige karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør påregnes utskifting av de eldre vinduene (1984) på sikt grunnet høy slitasjegrad. Utskifting til vinduer med bedre isolering og energiegenskaper bør vurderes for å redusere varmetap, oppvarmingskostnader og forbedre inneklimaet.

- Enkelte vannbrett bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fall bort fra vinduet, slik at vann ikke blir stående og risikoen for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen reduseres.

- Vindusdetaljer som medfører fare for vanninntrengning bør utbedres for å hindre fuktproblemer, råte og redusert levetid for vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

- Vannbrett bør monteres der dette mangler, med korrekt utforming og fall, for å lede vann bort fra vinduet og redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

- Oppsprekking i trevirket på utvendige karmer bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling. Ved omfattende skader kan det være nødvendig å skifte ut deler av karmen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og råte.

Tilstandsrapport



- Enkelte vannbrett mangler tilstrekkelig fall bort fra vinduet.



- Det er detaljer ved enkelte vinduer som medfører fare for vanninntrengning i konstruksjonen.
(Ufagmessig utførelse på vannbrett)



- De eldre vinduene har synlig slitasje som følge av alder/påvirkning/kondens

TG 2 Dører

Boligen har originale inngangsdører i tre
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Håndtaket på balkongdøren sitter løst
- Inngangsdøren i kjelleren er av eldre dato og tar i terskelen ved åpning og lukking.
- Dørene er av eldre dato og har ikke de samme energiegenskapene som nyere dører.
- Det er montert en katteluke i inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

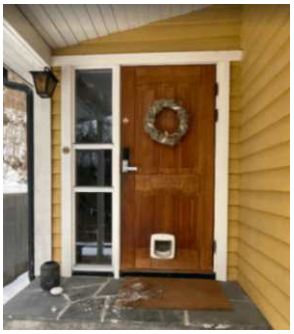
- Håndtaket på balkongdøren bør festes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

- Inngangsdøren i kjelleren bør justeres eller terskelen slipes for å unngå økt slitasje, redusert tetthet og vanskelig betjening.

- Utskifting til dører med bedre isolering og energiegenskaper bør vurderes for å redusere varmetap, oppvarmingskostnader og forbedre inneklimaet.

- Tettingen rundt katteluken bør kontrolleres og utbedres for å hindre luftlekkasjer og vanninntrengning, da manglende tetting kan føre til varmetap, luftlekkasjer og fuktproblemer.

Tilstandsrapport



- Dørene er av eldre dato og har ikke de samme energiegenskapene som nyere dører.
- Det er montert en katteluke i inngangsdøren.



- Inngangsdøren i kjelleren er av eldre dato og tar i terskelen ved åpning og lukking.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med adkomst/utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er oppmålt til ca. 13 kvm.

Terrasse/platting ved inngangsparti/garasjetak er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet snø og vanskelig tilkomst for oppmåling.

Det gjøres oppmerksom på at det var mye snø på befaringen, og full besiktigelse var derfor vanskelig/umulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist en utett overgang i underkant av terskelen på balkongdøren med fare for vanninntrengning i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utett overgang i underkant av terskelen på balkongdøren bør utbedres iht anbefalte løsninger for å hindre vanninntrengning og luftlekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrenging, råteskader og varmetap i tilstøtende konstruksjoner.



- Det er påvist en utett overgang i underkant av terskelen på balkongdøren.



Terrasse/platting ved inngangsparti/garasjetak er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet snø og vanskelig tilkomst for oppmåling.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn i natursteinsheller

(Det gjøres oppmerksom på at det var mye snø på befaringen og full besiktigelse er derfor vanskelig/umulig.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

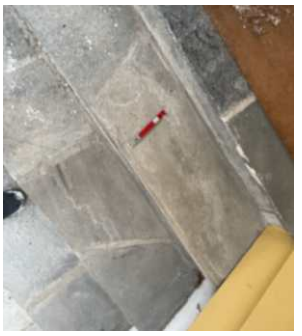
- Det er påvist bom (hullyd) under enkelte heller på betongtrappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør utføres utbedring av heller med bom for å sikre at de ligger stabilt.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at hellene løsner eller skades, noe som kan føre til snublefare og ytterligere forringelse av trappen.



- Det er påvist bom (hullyd) under enkelte heller på betongtrappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og furu.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er er enkelte synlig riss i plateskjøter på vegger / himling
- Bom (hullyd) under gulvfliser i kjeller og enkelte løse fliser.
- Det er stedvis svelling/glipper i skjøter på gulv.
- Det er stedvis slitasje, riper og trykkmerker i gulvoverflater
- Stedvis knirk i gulv.
- Sprekk i fliser i entré i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Riss og sprekker i plateskjøter vurderes som kosmetiske, men lokal utbedring kan vurderes. Ved negativ utvikling bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for større skader.

- Løse fliser og bom under gulvfliser bør fjernes og limes på nytt, og underlaget bør kontrolleres for fukt eller svikt. Bom og løse fliser kan føre til ytterligere skade, oppsprekking og redusert brukbarhet.

- Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av gulv med høy slitasjegrad på sikt, da slitasje, riper og trykkmerker kan forverres over tid og redusere gulvets levetid.

- Knirk i gulv kan skyldes fuktighetsendringer, slitasje, feil montering eller ujevnt underlag. Innhent vurdering fra fagperson for å finne egnet utbedring, da vedvarende knirk kan indikere underliggende problemer.

- Sprukne fliser i entré bør skiftes ut, og det bør undersøkes om det er bevegelse eller svikt i underlaget. Sprekk i fliser kan føre til vanninntrengning og ytterligere skade på gulvet.

Tilstandsrapport



- Det er er enkelte synlig riss i plateskjøter på vegger / himling



- Sprekk i fliser i entré i 1. etasje.



- Det er stedvis svelling/glipper i skjøter på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet på soverom i kjeller.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 31 mm gjennom hele rommet i kjøkken i 1. etg.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 36 mm gjennom hele rommet på soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Dersom boligen skal renoveres på et senere tidspunkt, kan slike tiltak vurderes.

Dersom du ønsker å rette skjevhetene med avrettingsmasse, må dimensjonene på bjelkelaget først beregnes for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder kun retting av gulvet, og inkluderer ikke eventuelle kostnader til dimensjonering og forsterkning av etasjeskiller, bytte av overflater, tilpasning av dører og åpninger, eller demontering av kjøkkeninnredning.

Ytterligere tiltak vil medføre økte kostnader.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg, knirk og eventuelle problemer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

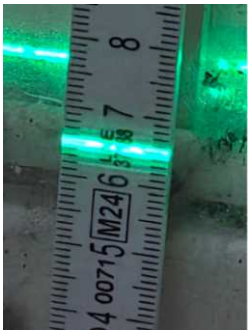
Tilstandsrapport



Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 31 mm gjennom hele rommet i kjøkken.



Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 36 mm gjennom hele rommet på soverom i 2. etg.



Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet på soverom i kjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

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

Når piper av mur har passert halvparten av antatt brukstid, som ofte er 50–100 år ved normalt vedlikehold, anbefales tilsyn fordi levetiden varierer med utførelse, belastning og vedlikehold, og risikoen for skader øker med alderen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og potensielle brann- eller lekkasjeskader.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Sotluke er plassert på vaskerom i kjelleren

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg.
Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakning er utført i utlektet vegg mot terreng på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist forhøyede verdier ved overflatefuktsøk i nedre del av kjellervegger mot terreng.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygging av den utlektede konstruksjonen, drenering og fuktsikring mot grunnen i kjelleren, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på fagmessig oppbygging av den utlektede konstruksjonen, drenering og fuktsikring mot grunnen i kjelleren, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens utførelse og tilstand, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

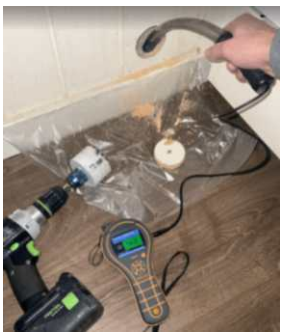
- Det anbefales å overvåke områdene hvor det ble påvist forhøyede verdier ved fuktsøk, da slike målinger kun gir en indikasjon på mulig fukt og ikke alene kan bekrefte fuktskade. Utslag kan også skyldes materialegenskaper som armering eller salter i konstruksjonen.

Rom under terreng er å anse som risikokonstruksjoner og krever ekstra oppmerksomhet på fuktsikring, ventilasjon og dokumentasjon av oppbygning for å unngå fuktskader og dårlig inneklima.

- Selv om det er utført fuktmåling i utlektet vegg mot terreng uten å påvise unormale forhold, anbefales regelmessig tilsyn og kontroll for å oppdage eventuelle endringer over tid. Følg med på typiske symptomer som fuktskjolder, misfarging, saltutslag, avskalling, blærer på maling eller puss, samt mugglukt, da dette kan indikere fuktskader.



- Det er påvist forhøyede verdier ved overflatefuktsøk i nedre del av kjellervegger mot terreng. (Vaskerom)



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



- Det er påvist forhøyede verdier ved overflatefuktsøk i nedre del av kjellervegger mot terreng. (Bad)

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er ingen synlige ventiler i grunnmuren for ventilering
- Det er deler av krypkjelleren med vanskelig tilkomst for inspeksjon
- Det er observert organiske materialer i krypkjelleren

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- De bør vurdere å montere ventiler i grunnmuren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av krypkjelleren, og dermed redusere risikoen for fuktskader, mugg, råte og radoninntrengning.

- Det bør etableres inspeksjonsluker eller forbedret tilkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres. Dette muliggjør jevnlig kontroll og tidlig oppdagelse av eventuelle skader, og gir bedre oversikt over tilstanden. Det bemerkes at det er områder av krypkjelleren som ikke er blitt kontrollert grunnet manglende tilkomst, og skjulte skader kan ikke utelukkes i disse områdene.

- Alt organisk materiale og avfall bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for muggsopp- og råteskader, samt forbedre inneklimaet.

Tiltakene er viktige for å forebygge fuktproblemer og sikre et sunt inneklima. For ytterligere fuktsikring kan det også vurderes å legge fuktsperre på grunnen og vurdere isolering.

Krypkjellere under betongdekke har risiko for fuktskader, selv om det ikke er trebjelkelag. Typiske skader er korrosjon på armering, avskalling av betong og muggvekst. Manglende ventilasjon øker faren for opphopning av fukt, dårlig inneklima og eventuelt radoninntrengning. Regelmessig inspeksjon og god ventilasjon er nødvendig for å forebygge skader.



- Det er deler av krypkjelleren med vanskelig tilkomst for inspeksjon



- Det er deler av krypkjelleren med vanskelig tilkomst for inspeksjon



- Det er observert organiske materialer i krypkjelleren

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trappen er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom.
- Det er begrenset frihøyde i trappeløpet

Konsekvens/tiltak

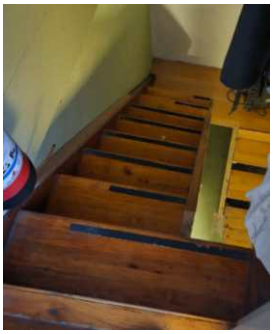
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å oppfylle krav til sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom. Dagens utforming med bratt stigning og begrenset frihøyde gir økt risiko for fall og personskade.



- Trappen er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom.
- Det er begrenset frihøyde i trappeløpet



- Trappen er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom.
- Det er begrenset frihøyde i trappeløpet

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte og glatte formpressede dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bruksslitasje og skader på enkelte innvendige dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres justering og vedlikehold av innvendige dører for å utbedre bruksslitasje og sikre at dører ikke tar i karm eller terskel. Utskifting kan være nødvendig der skadene er omfattende.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjonalitet og mulig skade på dørblad, karm eller terskel.



- Det er registrert bruksslitasje og skader på enkelte innvendige dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

Generell

Bad fra 2010.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Badet er opplyst å være pusset opp av ufaglært person/egeninnsats.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser
- Det er mindre enn anbefalt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel (min 25mm)
- Det er påvist mindre enn 1:100 fall på badegulvet og ingen synlig oppkant på membran ved terskel.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

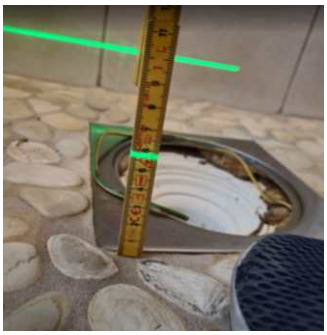
- Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig, og se spesielt etter riss i fuger, sprekker i flis, endring i lydbildet samt tegn til bevegelse eller løse fliser. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig høydeforskjell og fallforhold.

(Ved vanlig bruk har avviket liten konsekvens, men kan føre til noe redusert avrenning av forbruksvann mot sluket. Det er først ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder at manglende fall eller høydeforskjell kan medføre at vannet renner ut av rommet.)



- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i våtsone, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Jordingskabelen er ikke tilkoblet slukets jordingspunkt, men ligger løst ved sluket,
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
- Det er ikke påvist membran (membran kan ikke konstateres).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

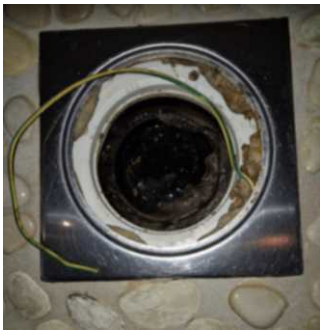
Tilstandsrapport

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å sikre en tett løsning rundt rørgjennomføringer, slik at eventuelle lekkasjer ikke fører til fuktskader i konstruksjonen.

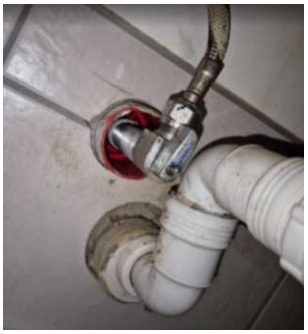
- Jordingskabelen bør tilkobles slukets jordingspunkt for å redusere risikoen for elektriske avvik og sikre forskriftsmessig utførelse.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser av membranens utførelse, bak innebygd sisterne og i sluket, da manglende eller ukjent membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

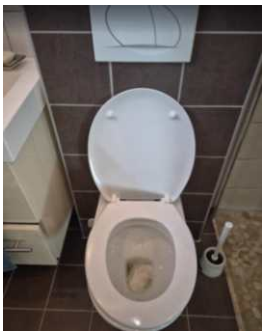
Bad med usikkert eller mangelfullt tettesjikt har forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, og det bør derfor iverksettes tiltak for å utbedre dette.



- Jordingskabelen er ikke tilkoblet slukets jordingspunkt, men ligger løst ved sluket,
- Det er ikke påvist membran (membran kan ikke konstateres).



- Det er påvist mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i våtsone, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svelling inne i servantskapet.
- Det er en synlig sprekk i speilet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utbedres svelling i servantskapet for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen.

- Speilet med synlig sprekk bør skiftes ut for å unngå personskade og sikre funksjonalitet.

- Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

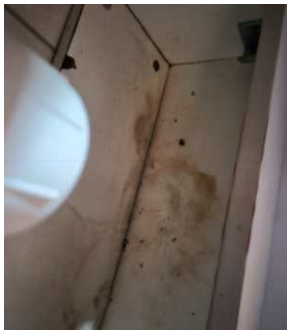
Tilstandsrapport



- Det er en synlig sprekk i speilet.



- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



- Det er registrert svelling inne i servantskapet.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
- Det mangler deksel på oppdriftsventil.

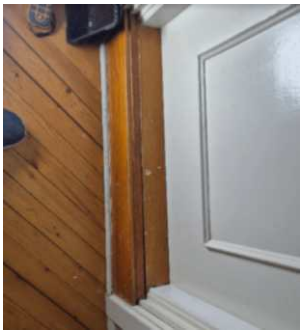
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, samt montere deksel på oppdriftsventil.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i konstruksjonen.



- Det mangler deksel på oppdriftsventil.



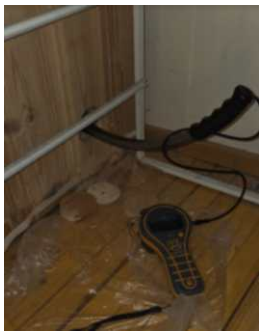
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2.ETASJE > BAD (2.ETG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

Generell

Bad fra ca 2000
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Alle vurderinger er basert på datostempling i sluket , og alder tilsier at bygningsdeler har nådd høy brukstid hvor oppgraderinger må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Svertesopp er observert i flisfugene.
- Misfarging er registrert i flisfugene.
- Enkelte flisfuger er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å fjerne svertesopp og misfarging med egnet rengjøringsmiddel. Ved alvorlig misfarging eller slitasje bør fugemassen skiftes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre soppvekst og forringelse av inneklimaet, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Vurder å utbedre eller fornye slitte fuger for å opprettholde tettefunksjonen og redusere risiko for fuktskader.

Slitte fuger kan føre til økt fuktinntrenging, som over tid kan gi opphav til soppvekst, misfarging og skader på underliggende konstruksjoner. Regelmessig vedlikehold og utbedring av fuger kan redusere denne risikoen.

Tilstandsrapport



- Svertesopp er observert i flisfugene.
- Misfarging er registrert i flisfugene.
- Enkelte flisfuger er slitte.

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er tett bunnlisten på dusjhjørne som forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket
- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser
- Ikke tilfredsstillende fall i dusjsonen
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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
• Tiltak:

- Det anbefales å etablere fri avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluket for å forhindre at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

- Bom under enkelte gulvfliser bør observeres jevnlig. Ved negativ utvikling, som riss i fuger, sprekker i flis eller tegn til bevegelse, må tiltak iverksettes for å unngå ytterligere skade eller redusert funksjon.

- For å oppnå tilfredsstillende fall og høydeforskjell må gulvet bygges om. Ved renovering bør det sikres riktig fallforhold og høydeforskjell mellom sluk og terskel, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje eller store vannmengder.

Ved vanlig bruk er konsekvensen av avvikene liten, men det kan føre til redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vann som renner ut av rommet ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



- Det er tett bunnlisten på dusjhjørne som forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket



- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende tettesjikt (under betongen) med ukjent utførelse, synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for underliggende membran er 30 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dusjkabinett bør installeres ved videre bruk av baderommet hvor vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

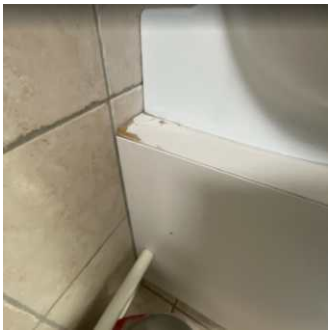
Rommet har innredning med frittstående servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noen svelleskader på servantinnredningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Servantinnredningen bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre svelleskader, da dette kan føre til redusert funksjon og ytterligere forringelse av innredningen.



- Det er påvist noen svelleskader på servantinnredningen

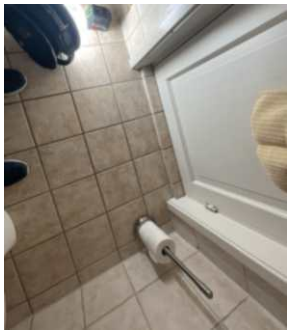
1.ETASJE > BAD (1.ETG)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1.ETASJE > BAD (1.ETG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Bad fra 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Badet er opplyst å være pusset opp av ufaglært person/egeninnsats.

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

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

Avvik som er registrert på våtrommet:
- Klemringen har løsnet, og det er ingen synlig membran i sluket.
- Det er påvist en fuktskade i tilstøtende vegg mot baderommet ved hulltaking.
- Det er påvist fuktømfintlige materialer i våtsone.
- Det er sprukne fliser i våtsone.
- Det er fliser med bom (hullyd) i våtsone.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i våtsone, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



- Det er sprukne fliser i våtsone.
(Under servanten)



- Det er påvist mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i våtsone, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



- Det er påvist fuktømfintlige materialer i våtsone.



- Klemringen har løsnet, og det er ingen synlig membran i sluket.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjonen i området der hulltaking er utført. Baderommet er vurdert til TG3 grunnet ikke tilfredsstillende membran, og kostnadsestimat oppgitt under dette avviket omfatter full renovering, herunder utbedring av påviste fuktskader ved hulltaking.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil videre bruk kunne medføre økt skadeomfang, fukt- og råteskader, samt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. (Forhøyde verdier ved fuktmålinger)



Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. (Synlig fuktskade)

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Veggene har malte flater. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Det er elektrisk styrt vifte.

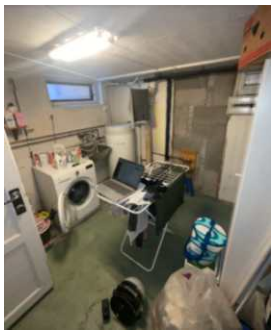
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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



Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN (1.ETG)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Registrerte avvik og alder tilsier at utskifting av kjøkkeninnredningen bør påregnes på sikt, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning av kjøkkeninnredningen

1.ETASJE > KJØKKEN (1.ETG)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Registrerte avvik og alder tilsier at utskifting av kjøkkeninnredningen bør påregnes på sikt, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelerstokk til rør i rør er plassert på vaskerom i kjelleren. Rørskap til rør i rør er plassert på bad i 1.Etg og bad i 2 Etg.
Stoppekran er plassert på vaskerom i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Kobber)
- Det mangler sprutdeksel i rørskapet (Bad 2 Etg.)
- Rørkurser er ikke merket i rørskapet.
- PEX-rør er ikke tilfredsstillende klamret.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting av innvendige vannledninger (kobber), da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

- Sprutdeksel bør monteres i rørskapet for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

- Rørkurser bør merkes tydelig i rørskapet for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold.

- PEX-rør bør klamres tilfredsstillende for å unngå bevegelse og potensiell skade på rørene.

- Anlegget bør gjennomgås av fagperson, da det er opplyst at det er utført arbeider av ufaglært og installasjonene består av ulike perioder og hovedsakelig er innebygget i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skjulte feil og uforutsette vannskader.

Tilstandsrapport



- PEX-rør er ikke tilfredsstillende klamret.



- Det mangler sprutdeksel i rørskapet (Bad 2 Etg.)
- Rørkurser er ikke merket i rørskap.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Kobber)



Fordelerstokk til rør i rør er plassert på vaskerom i kjelleren.

TG 3 Rørskap bad 1.Etg

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlige rustskader i rørskapet, noe som gir økt risiko for utettheter i skapet og vanninntrengning i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rustskader og utettheter i rørskapet må utbedres for å hindre vanninntrengning i skjulte konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimatet dekker ikke eventuelle følgeskader i skjulte konstruksjoner som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det er synlige rustskader i rørskapet, noe som gir økt risiko for utettheter i skapet og vanninntrengning i skjulte konstruksjoner.



- Det er synlige rustskader i rørskapet, noe som gir økt risiko for utettheter i skapet og vanninntrengning i skjulte konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

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

Det er utført arbeid på avløpsrørene uten at dette er dokumentert utført av faglært rørlegger. Dette medfører økt usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Anlegget bør gjennomgås av fagperson, da det er opplyst at det er utført arbeider av ufaglært, består av installasjoner fra ulike perioder og hovedsakelig er innebygget i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skjulte feil og uforutsette vannskader.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
(Eldre avløpsledninger av støpejern)

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler i vegg/vinduer for tilluft. Oppdriftsventiler på våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Løsningen er naturlig ventilasjon, som var vanlig for byggeperioden, men den tilfredsstiller ikke dagens krav. Naturlig ventilasjon styres av vind/termisk oppdrift og stabilt og tilstrekkelig luftskifte være vanskelig, med begrenset filtrering og mulig trekk/varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppgradering av ventilasjonsløsningen bør vurderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, godt inneklima og redusert varmetap.

Dersom dagens naturlige ventilasjon opprettholdes, må ventiler og luftespalter holdes åpne og vedlikeholdes jevnlig for å unngå fuktopphopning, dårlig luftkvalitet og økt risiko for kondens.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2010
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2002

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år (2002)

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert på vaskerom i kjelleren og garderobeskap i 2.Etg. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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.
   1956 Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er total rehabilitert med fullstendig utskiftning av anlegget fra inntakssikringer og videre.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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

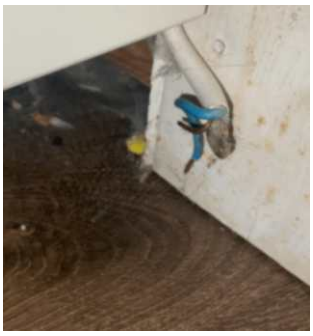
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

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

Generell kommentar

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

(Manglende dokumentasjon, registrerte avvik og høy alder på det elektriske anlegget medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Kontroll av kvalifisert elektrofaglig person bør utføres for å avdekke eventuelle avvik, kontroll av påviste avvik og behov for tiltak.)



Det er registert en løs ledning på kjøkken i hybel



Det er registret en åpen koblingsboks på loft over bad i 1.Etg som bør kontrolleres



Det er installert automatsikringer i sikringsskapet. (Vaskerom)



Det er installert automatsikringer i sikringsskapet. (Garderobeskap i 2.Etg)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen med ukjent alder og oppbygning. Stedvis synlig fuktsikring over terreng

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Teknisk levetid på drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20–60 år, noe som gjør det vanskelig å fastslå eksakt tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Forholdene må undersøkes nærmere for å avklare dreneringens og fuktsikringens tekniske tilstand. Dette kan innebære kamerainspeksjon, oppgraving ved grunnmur for visuell kontroll og eventuell spyling av drensrør. Det kan ikke utelukkes at utskifting eller utbedring av drenering/fuktsikring kan bli nødvendig i nær fremtid, da det ikke foreligger dokumentasjon på utbedringer i nyere tid.

Manglende utbedring kan føre til vanninntrengning i kjeller ved svikt i dreneringen, noe som kan medføre fuktskader på konstruksjonen og redusert brukbarhet av kjellerrom.



Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noen horisontale riss/sprekker i grunnmuren
- Det er påvist noen riss/sprekker rundt vinduer
- Det er påvist en sprekk mellom tilbygget og hoveddel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Horisontale riss og sprekker i grunnmuren kan skyldes fuktbevegelser, setningsskader eller belastningsriss på grunn av underdimensjonering. Det er viktig å undersøke om sprekkene er nye, om de er i bevegelse. Slike sprekker kan føre til fuktinntrenging og redusert bæreevne, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken.

- Riss og sprekker rundt vinduer oppstår ofte der veggen er svakest, og kan være typiske setningsriss. Disse sprekkene kan føre til økt fuktinntrenging og skadeutvikling.

Begge typer sprekker bør undersøkes for å avklare om de er i bevegelse eller stabile. Ved aktive setningsskader bør utbedring være provisorisk, og det kan være aktuelt å overvåke sprekkene over tid. Når konstruksjonen er stabil, kan sprekkene utbedres. Det er viktig å sikre at fukt ikke trenger inn, da dette kan føre til ytterligere skader.

- Det er viktig å overvåke sprekkene mellom tilbygg og hoveddel før permanente utbedringer utføres. Først når konstruksjonen er stabil, kan det utføres omfuging eller etablering av bevegelsesfuge. Overvåking kan innebære å registrere sprekkens utvikling med måleutstyr eller visuelle kontroller.

Dersom riss og sprekker ikke overvåkes eller utbedres ved behov, kan dette føre til forverrede skader, økt risiko for fuktinntrenging, frostskader og i verste fall strukturelle svekkelser med mer omfattende reparasjonsbehov.



- Det er påvist noen riss/sprekker rundt vinduer



- Det er påvist en sprekk mellom tilbygget og hoveddel

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

- Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre forvitring, utrasing eller sammenbrudd.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre fare for personsikkerhet og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.



Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG 2 Terrengforhold

Planert tomt i skrånende terreng. Opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Regelmessig vedlikehold av terreng og jevnlig overvåkning av vannavrenning anbefales, særlig etter kraftig nedbør/snøsmelting. Ved endringer eller tegn til vann mot grunnmur, lyssjakt eller forstøtningsmur bør fagkyndig vurdere tiltak som å sikre tilstrekkelig fall fra vegg/fundament, etablere avskjæringsgrøfter/kantelementer, legge lokal drensgrøft og justere terreng der vann kan samle seg. Dersom slike tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjellervegger, samt fare for inntrenging av vann i bygningen.



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert forhold som kan indikere tidligere oljefyring og mulig nedgravd oljetank.

Eier opplyser at det ikke er kjent tank på eiendommen, men det er usikkerhet knyttet til dette. Nærmere undersøkelser har ikke vært mulig grunnet manglende tilgang og dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt eventuell oljetank medfører risiko for forurensning og kan medføre kostnader for fjerning eller sanering dersom tanken oppdages senere.

Tilstandsrapport



Synlig påfyllingsrør til tidligere oljefyring. (trapperom til kjeller)



- Det er registrert forhold som kan indikere tidligere oljefyring og mulig nedgravd oljetank.
(Synlig lufterør ved inngang til hybel))

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det er behov for tiltak

-For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
(Avvik i rømningsveier kan gjøre det vanskeligere å komme seg trygt ut ved brann.)

-Det bør gjennomføres radonmålinger.
Uten målinger er radonnivået ukjent, og forhøyede verdier kan over tid gi økt risiko for helseskade.

-Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Uten rekkverk er det økt risiko for fall i trappen.

-Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

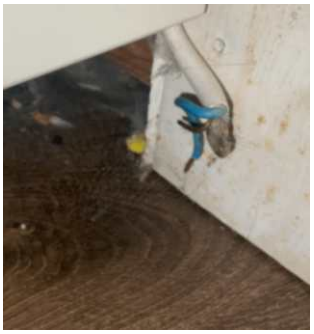
-For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. For store åpninger kan medføre fare for gjennomfall eller fastklemming.

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk i trapp



Det er registert en løs ledning på kjøkken i hybel som bør kontrolleres



Det er ikke tilfredsstillende branncelleinndeling på kaldloftet mot naboenhet



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.



Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående, uisolert dobbelgarasje oppført i mur-/Leca-konstruksjon. Yttervegger er utvendig malt, mens innvendige vegger er ubehandlet. Garasjen har flatt tak i betongkonstruksjon med ukjent tekking. Gulvet er delvis belagt med belegningsstein. Garasjen er utstyrt med to vippeporter.

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

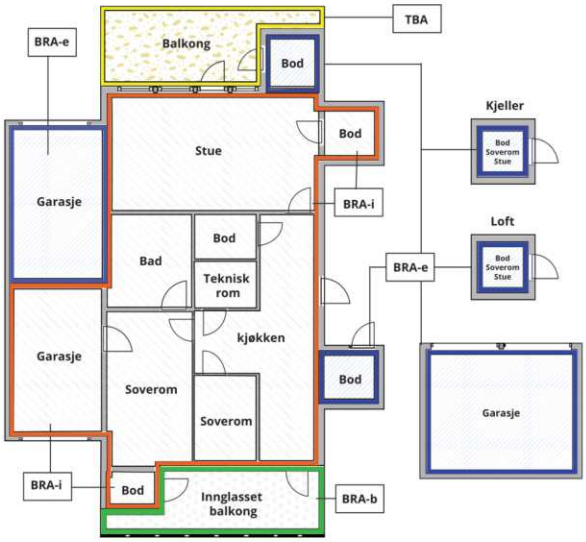
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	38			38	
1.Etasje	71			71	13
Kjeller	53			53	
SUM	**162**				**13**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp, bad (2.etg), soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, soverom, kjøkken (1.etg), bad (1.etg), stue		
Kjeller	Stue, soverom, gang, bad (hybel), kjøkken (hybel), vaskerom (kjeller)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra godkjente tegninger i kjeller. Tidligere vindfang er omgjort til kjøkken, bod er omgjort til bad og bod ved stue er tatt i bruk som soverom. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Svein Atle Rønningen	Kunde
	Remy Ostuft	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	7		0	903.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slependveien 74

Hjemmelshaver
Skarboe Siv, Rønningen Svein Atle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	05.03.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

• 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/EQ1218

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.
7250426

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Atle Rønningen	Siv Skarboe

Gateadresse
Slependveien 74

Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 02

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250426

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2.etasje:totalrenovert ca 2010.Bad kjelleretasje nye fliser og baderomsmøbel ca 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2.etasje:Nytt rør i rør,opplegg til klosett,vask og dusj.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur ved overgang gammelt bygg og nybygg.Noe skjeve gulv,spesielt i stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablering av downlights på bad i 2.etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 7250426

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjelleretasjen:Vindfang til kjøkken,en bod til bad,en anben bod til soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg fra 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250426

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250426

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Rønningen	9ffe115591958aae9c3195a3f6b78bb30618a14a	31.03.2026 07:13:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Skarboe	44338617d464c7566d5cb0e3ab9c7ee0056f28e1	31.03.2026 07:04:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250426

→ 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.

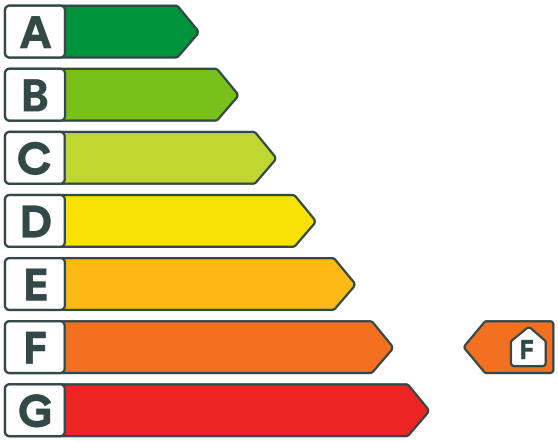
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276161**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16213608**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 261 kWh**



Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

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

Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 26: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

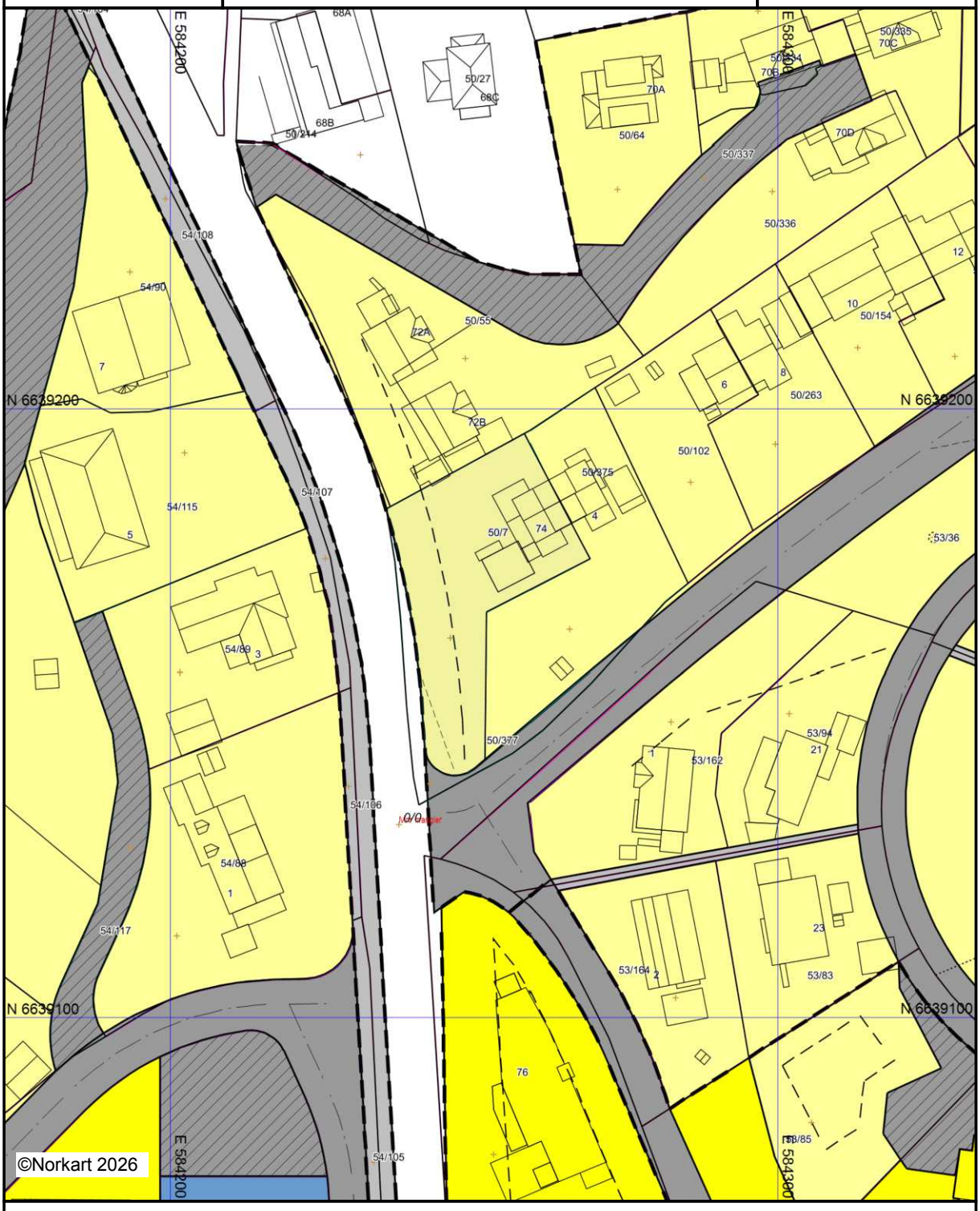
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 50/7
Adresse: Slependveien 74
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

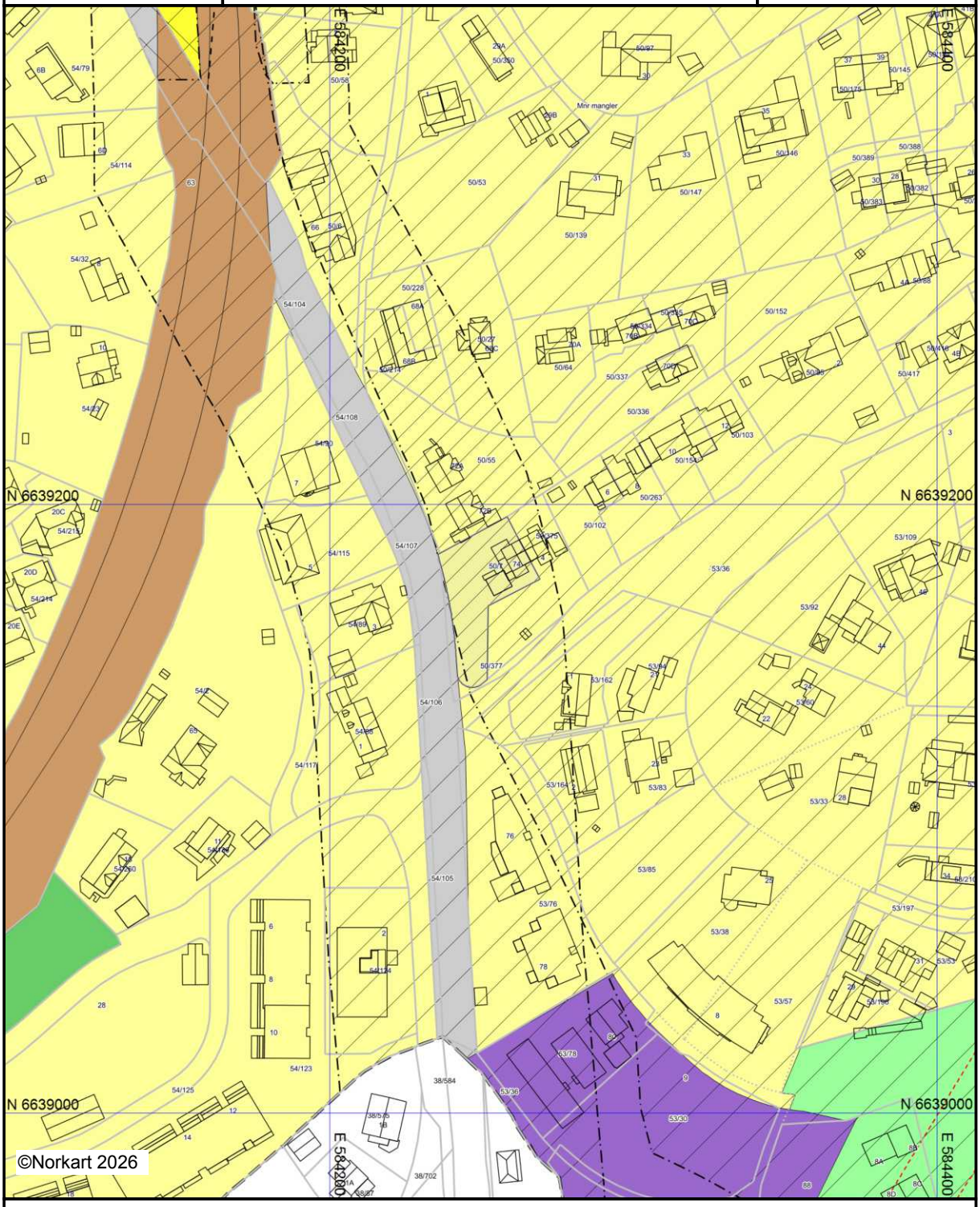
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/7
Adresse: Slependveien 74
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

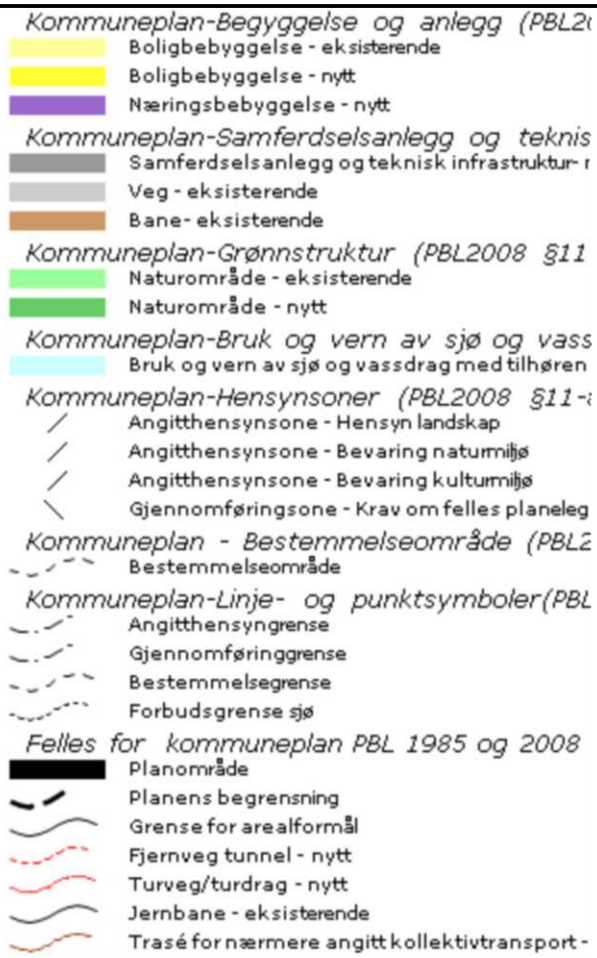
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



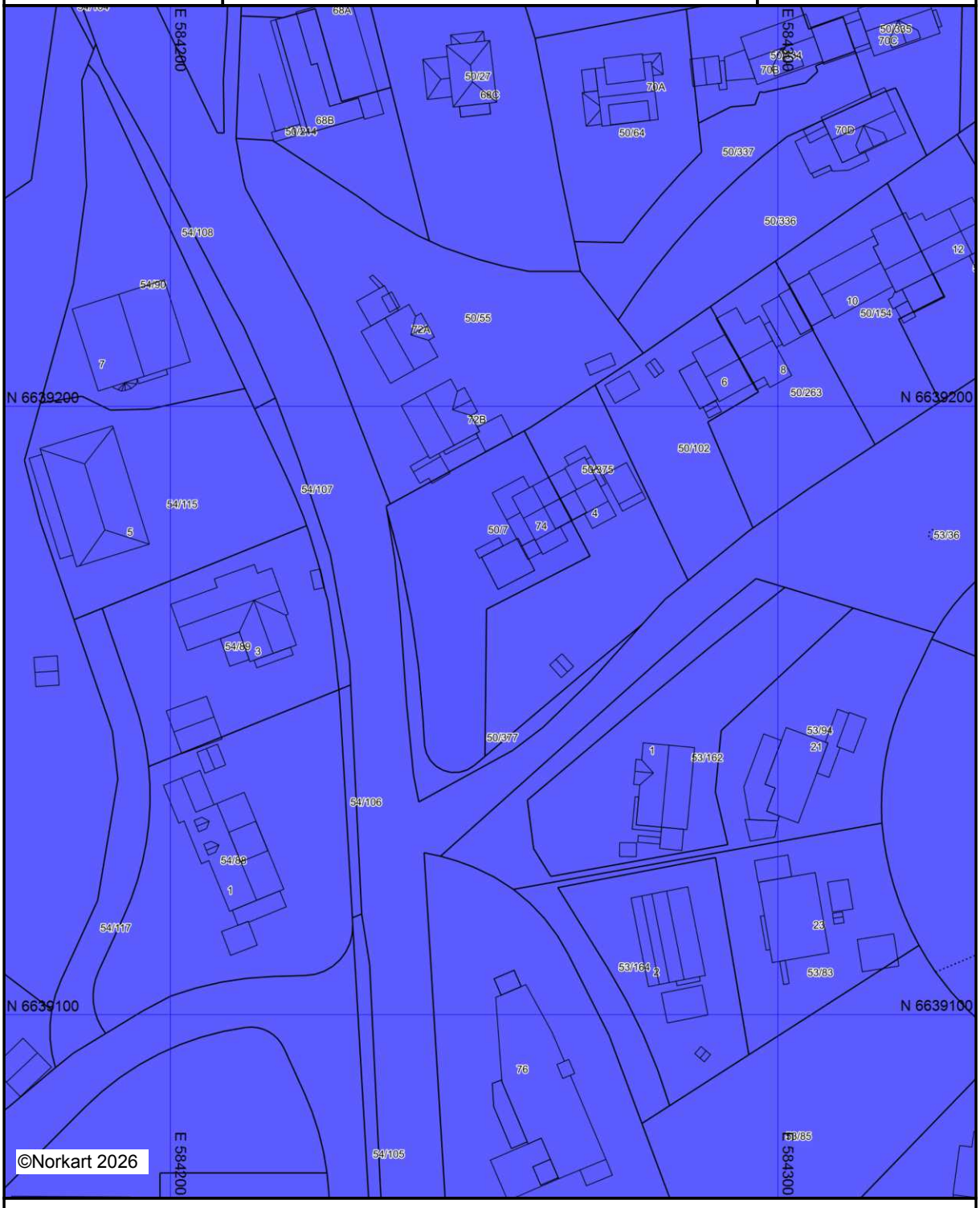
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 50/7
Adresse: Slependveien 74
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 904 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 904 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 872 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979009)
Navn	GYSSESTADKOLLEN, Bjerkoddv/Solhaugv/Konvallv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8878/1979009.pdf
Delarealer	**Delareal** 904 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

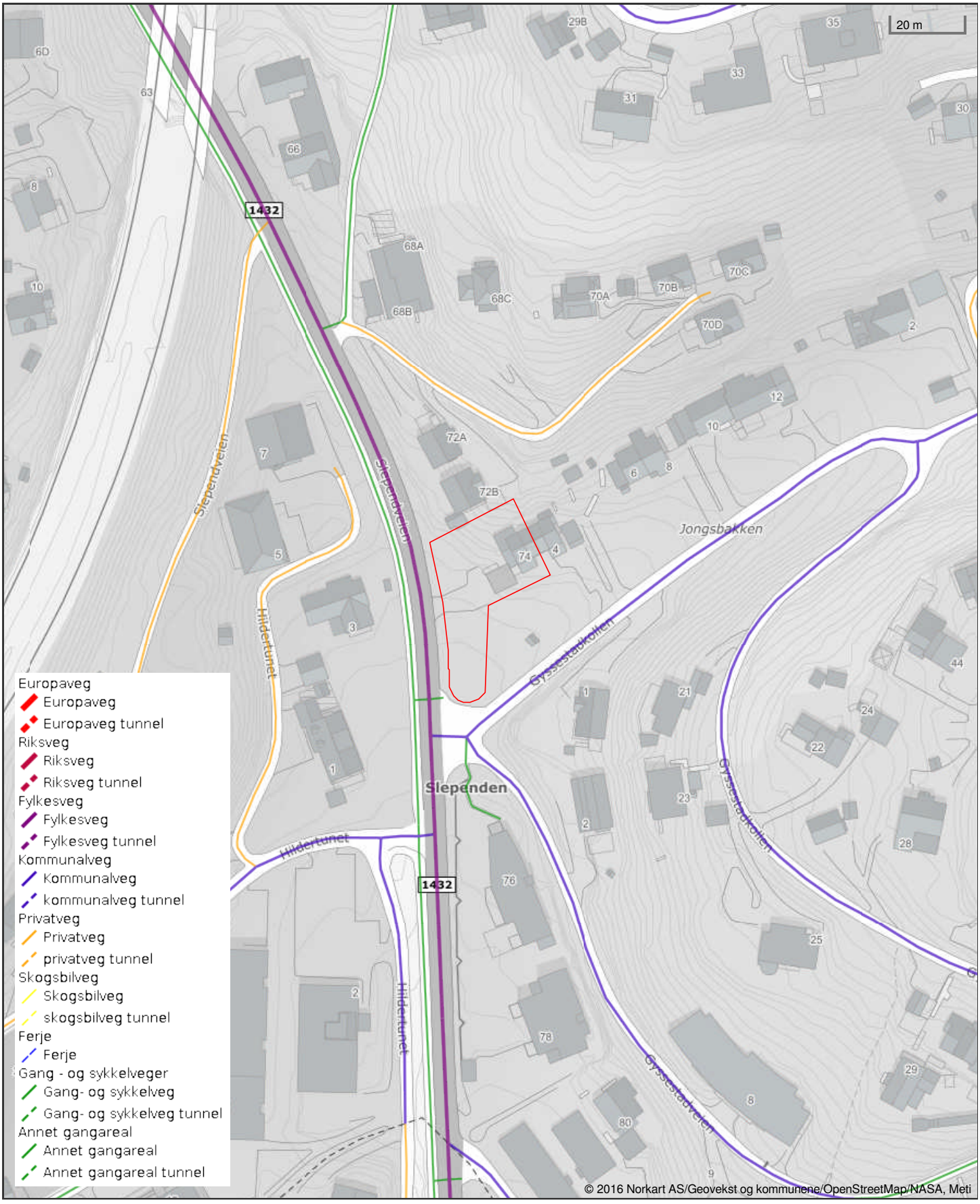
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 50/7//



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

Bærum kommune

VAledninger

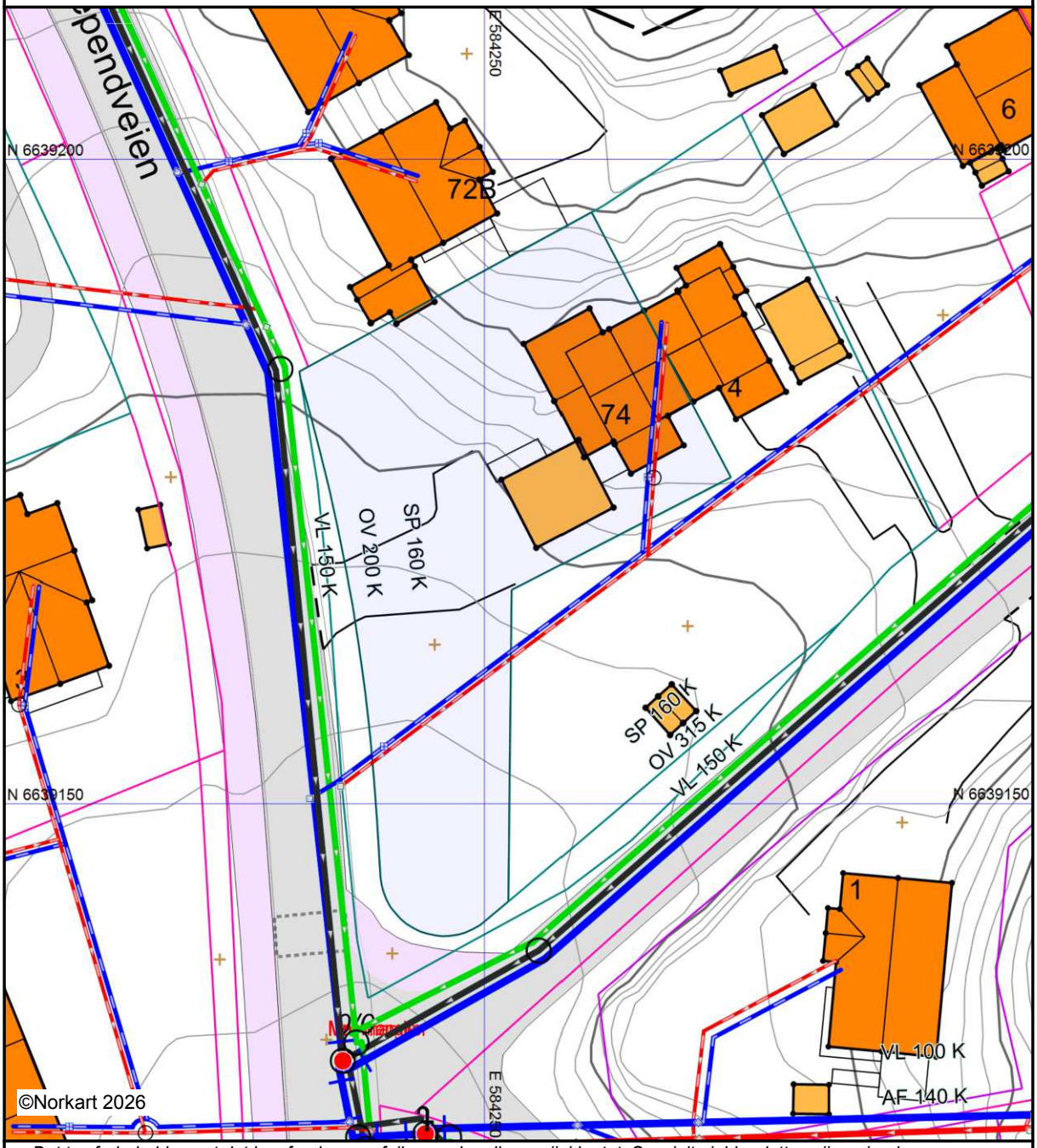
Eiendom: 50/7
Adresse: Slependveien 74
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 570,56 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	3 910,74 kr
Sum	**14 257,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	90 m2	39.80	1/1	0 %	3 582,13 kr	597,03 kr
Avløp etter areal	15%	90 m2	45.26	1/1	0 %	4 073,76 kr	678,96 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**13 485,08 kr**	**2 247,55 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90050872 (Avgiftsadresse: Slependveien 74)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A1	13.09.2019	12.05.2022	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 19.03.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	50	**Bnr**	7	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Slependveien 74 , 1341 SLEPENDEN						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1955/232	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1972/242	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/115	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2000/1242	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
19.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 50 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 320 198
Som sekundærbolig:	kr 9 280 793

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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.

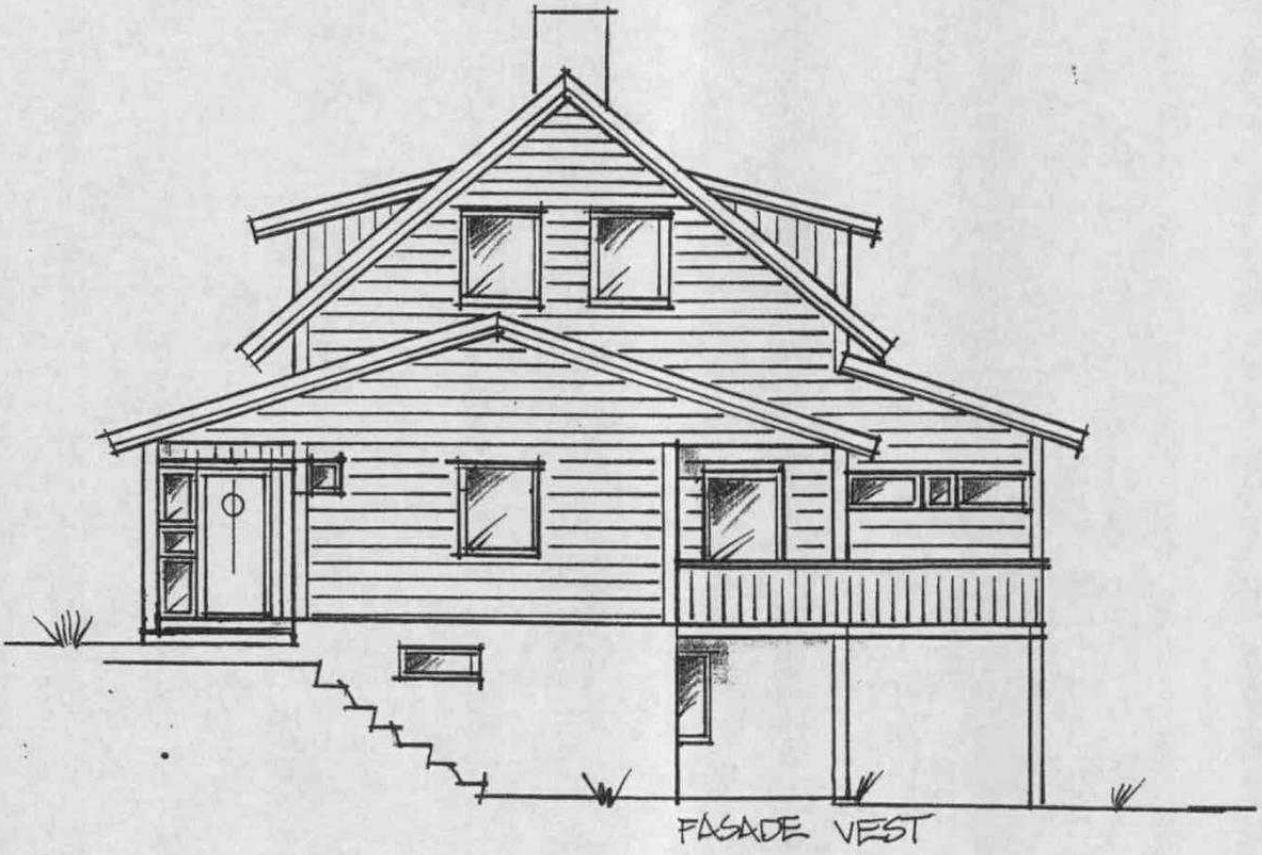
Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

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.

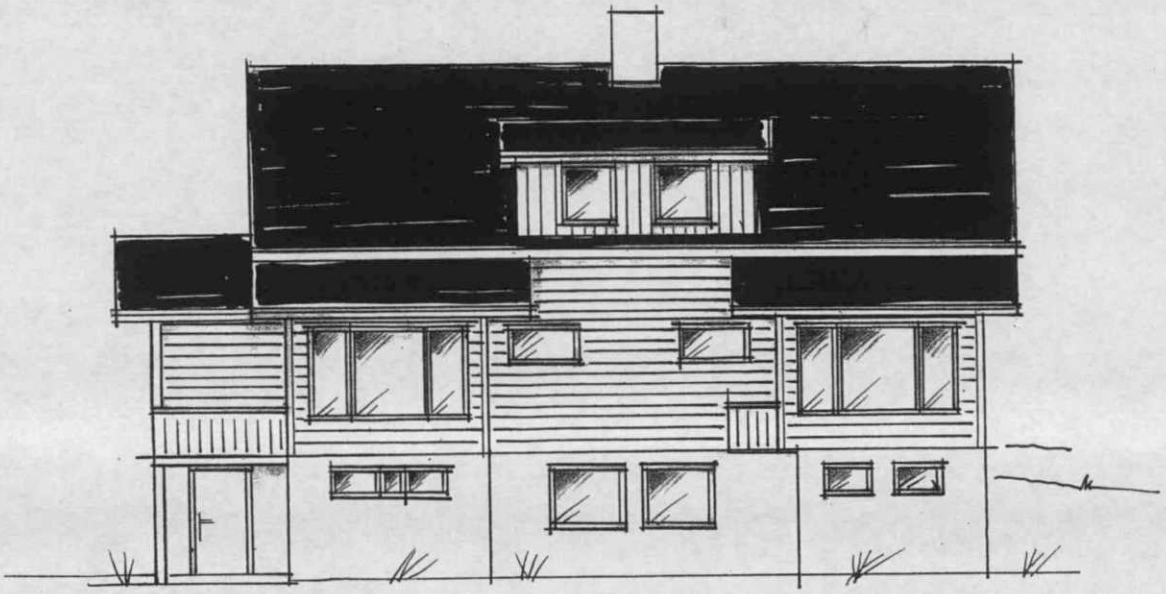
150508000098K09634496



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 MARS 2000
J.NR 00-1242
BILAG 5

Tilbygg Slependvn. 74, Gnr. 50 Bnr. 7
Kristos Spiteri og Anne Ossawy
Målestokk 1:100
Fasade vest
Vedlegg D2

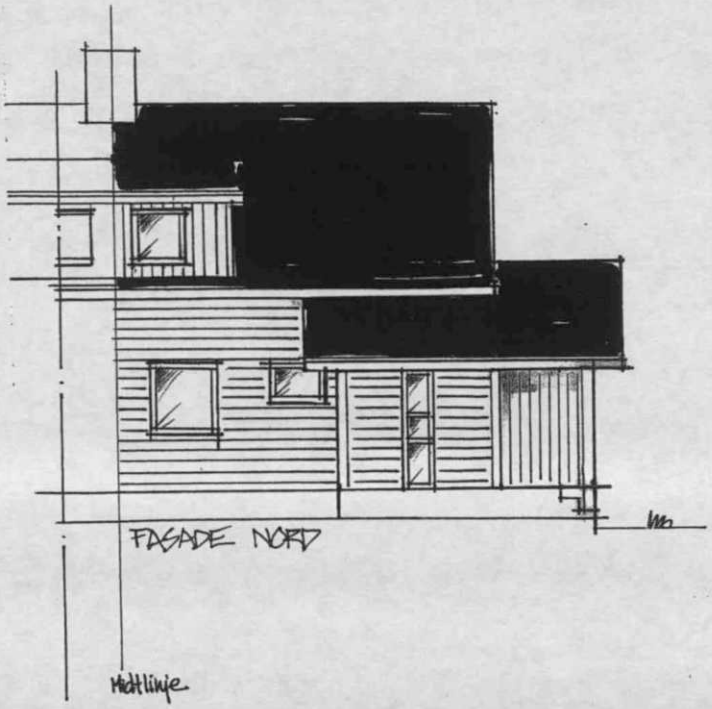
1505080009BK0963498



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 MARS 2000
J NR 00-1242
BILAG 6

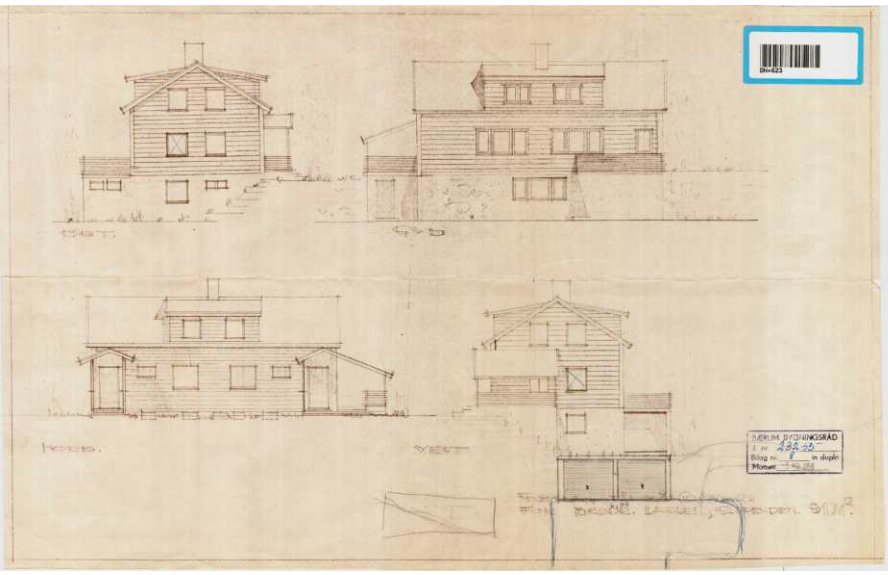
Tilbygg Slependvn. 74, Gnr. 50 Bnr. 7
Kristos Spiteri og Anne Ossawy
Målestokk 1:100
Fasade sør
Vedlegg D3

150508009BK0963500

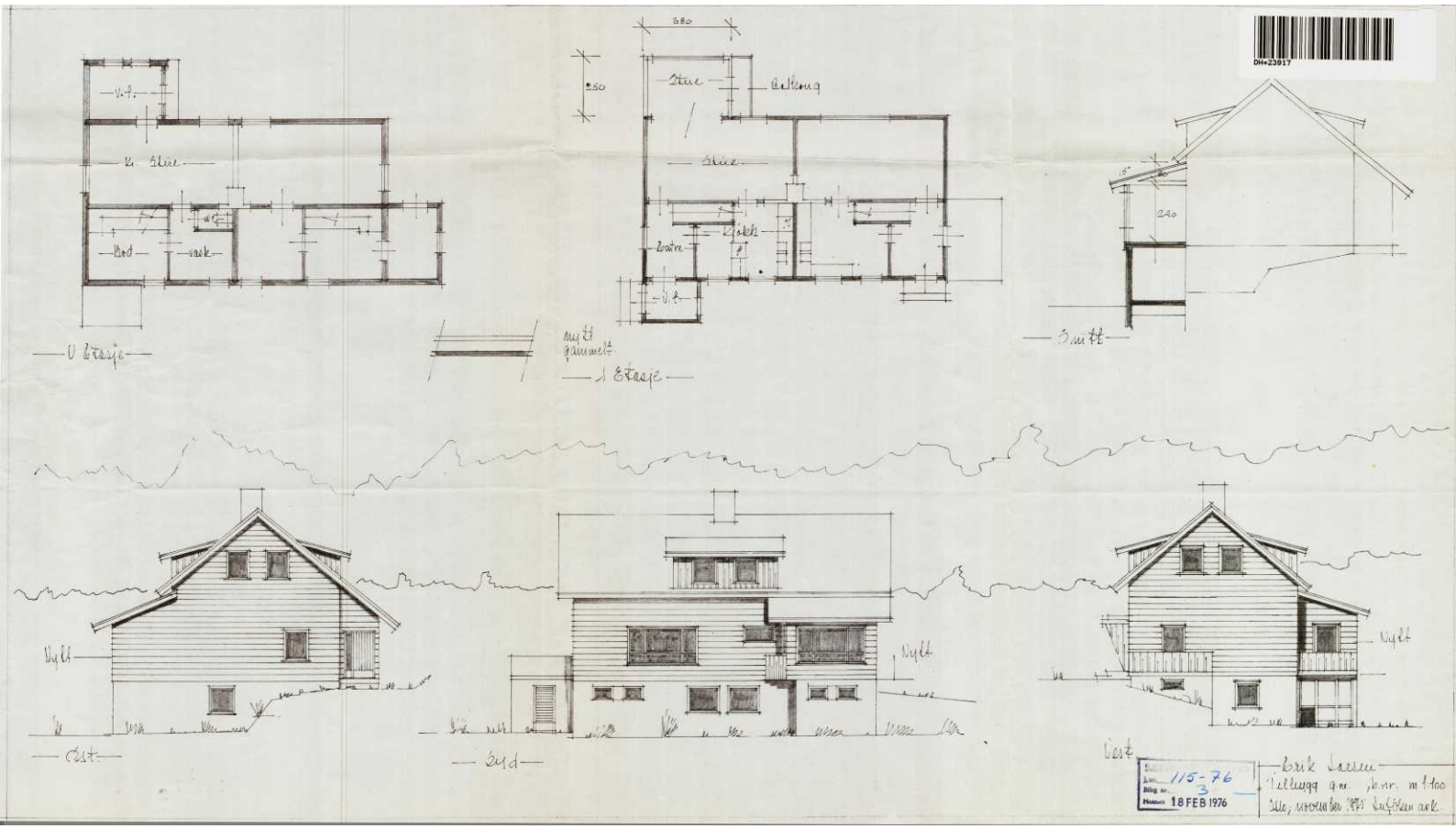


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 MARS 2000
J NR 00-1242
BILAG 7

Tilbygg Slependvn. 74, Gnr. 50 Bnr. 7
Kristos Spiteri og Anne Ossawy
Målestokk 1:100
Fasade nord
Vedlegg D4


NORD.
VEST.

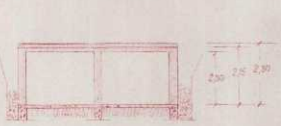
DN-23917



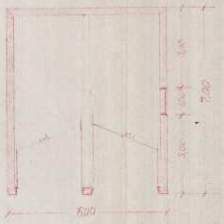
Dato 115-76
Bilag nr. 3
Mottatt 18 FEB 1976

Erik Jacobsen
Tillegg og nr. på nr. m 1:100
Alle, unntatt [illegible] Kaffekum ark.

DH+822



SNITT



PLAN



NORD



VEST



SYD

BÆRUM KOMMUNE
Ark. 242-72
Sakl. nr. 3
Mottatt 10 APR 1972
BÆRUM KOMMUNE
Innk. 3/10-73
Arkivnr. 2026

GARASJE PÅ G.NR.50,B.NR.7

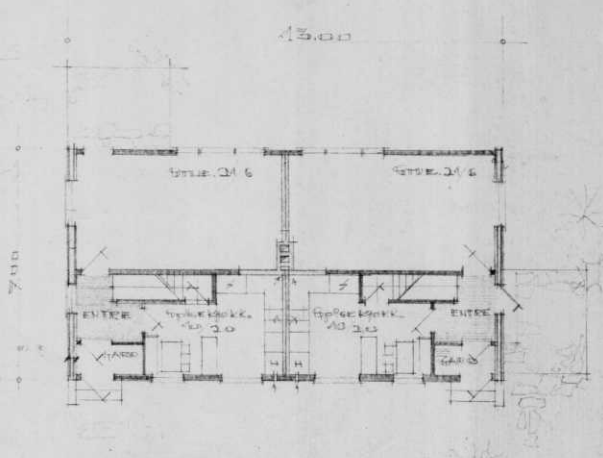
BYGGHERRE: KJELL LARSEN

SNITT
PLAN
FASADER

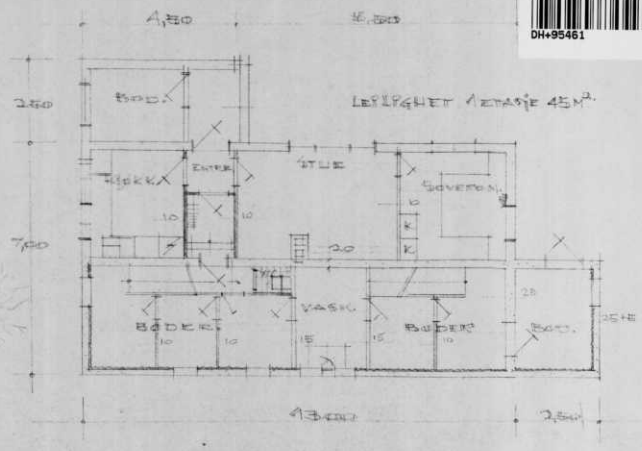
MÅL = 1:100

TEGN. 20-3-72

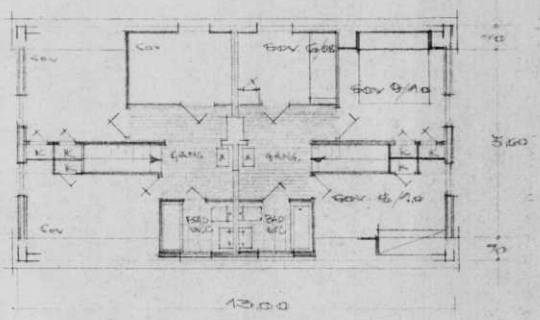
DH+95461



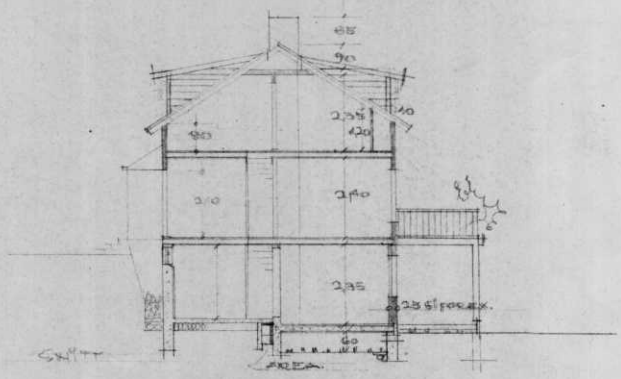
1. ETASJE



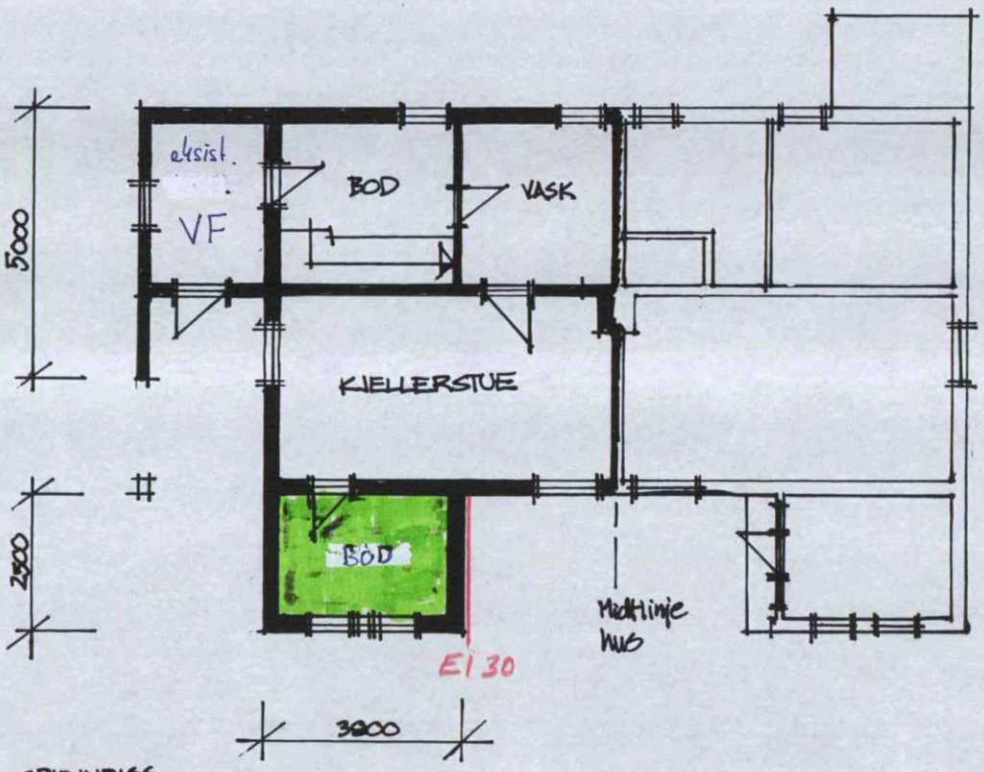
RISSLAR MÅLESTOKK 1:100



2. ETASJE



BÆRUM, BYGNINGSRÅD
J. nr. 232-55
Bilag nr. 1 in duplo
Mottatt - 5 MAI 1955

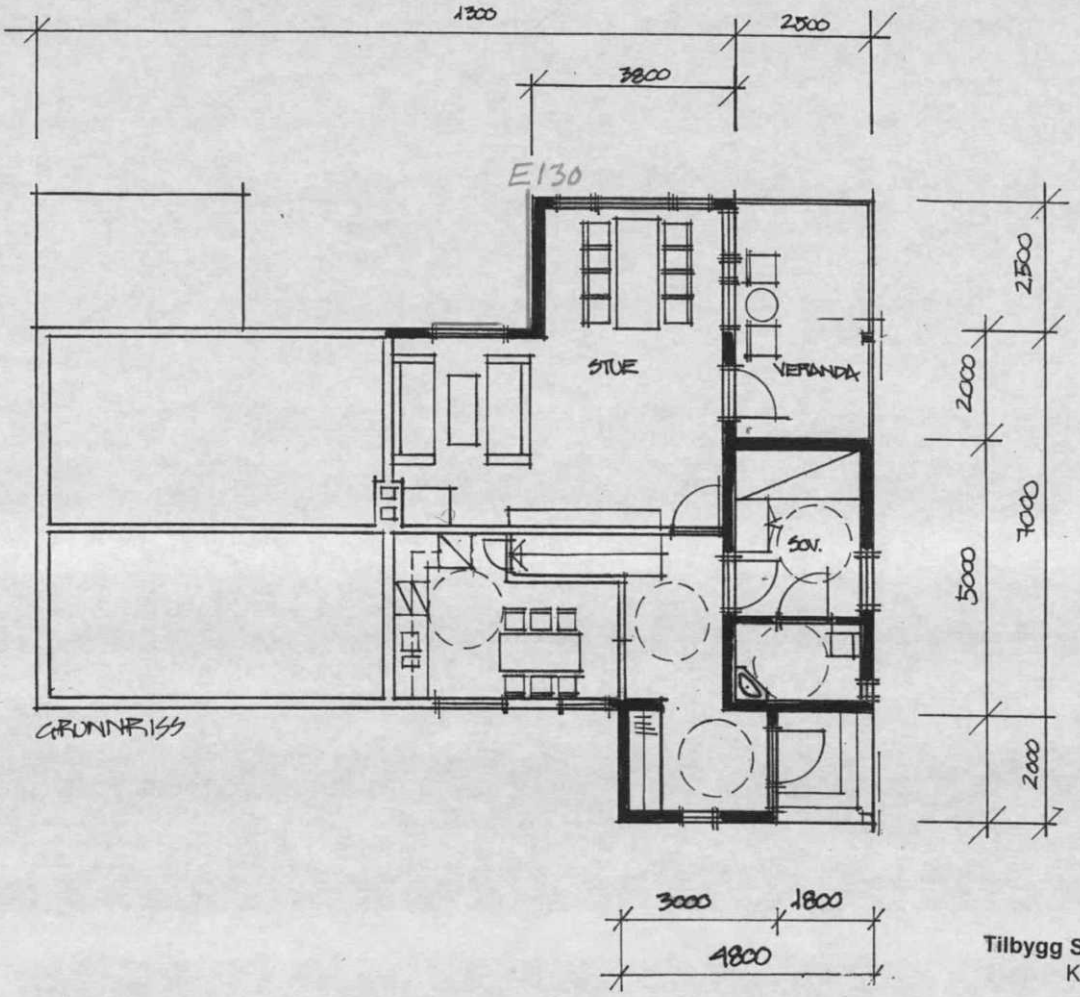


GRUNNRISS KJELLER

ÆRUM KOMMUNE
lanseksjonen
NR. 00-1242
ILAG 13
OTTATT 09.03.00

Tilbygg Slependvn. 74, Gnr. 50 Bnr. 7
Kristos Spiteri og Anne Ossawy
Målestokk 1:100
Grunnriss kjeller
Vedlegg D

1505080009BK0963492



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT - 9 MARS 2000
J NR 00-1242
BILAG 3

Tilbygg Slependvn. 74, Gnr. 50 Bnr. 7
Kristos Spiteri og Anne Ossawy
Målestokk 1:100
Grunnriss
Vedlegg D1

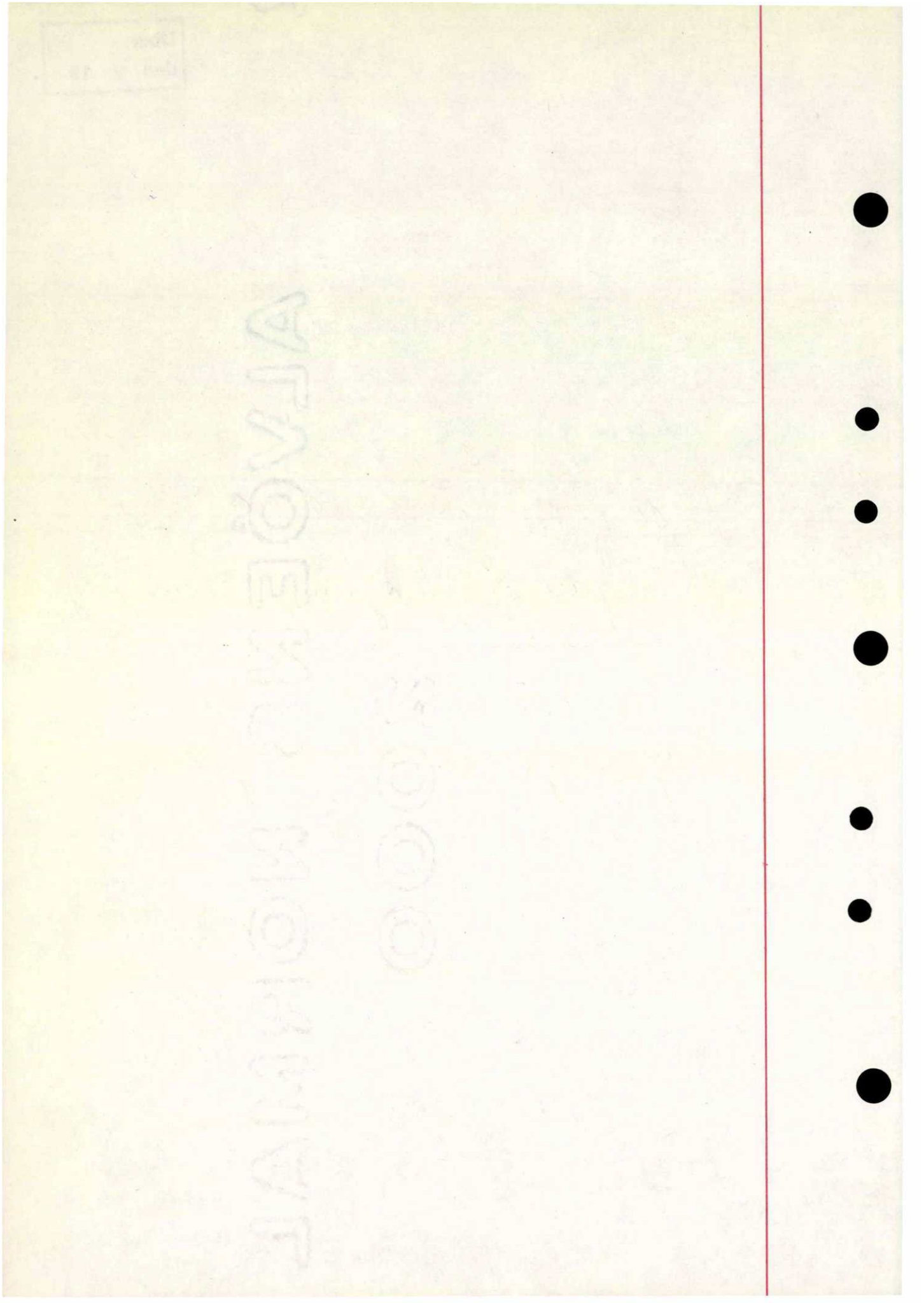
Dbnr. 7228
den 8/9 1971

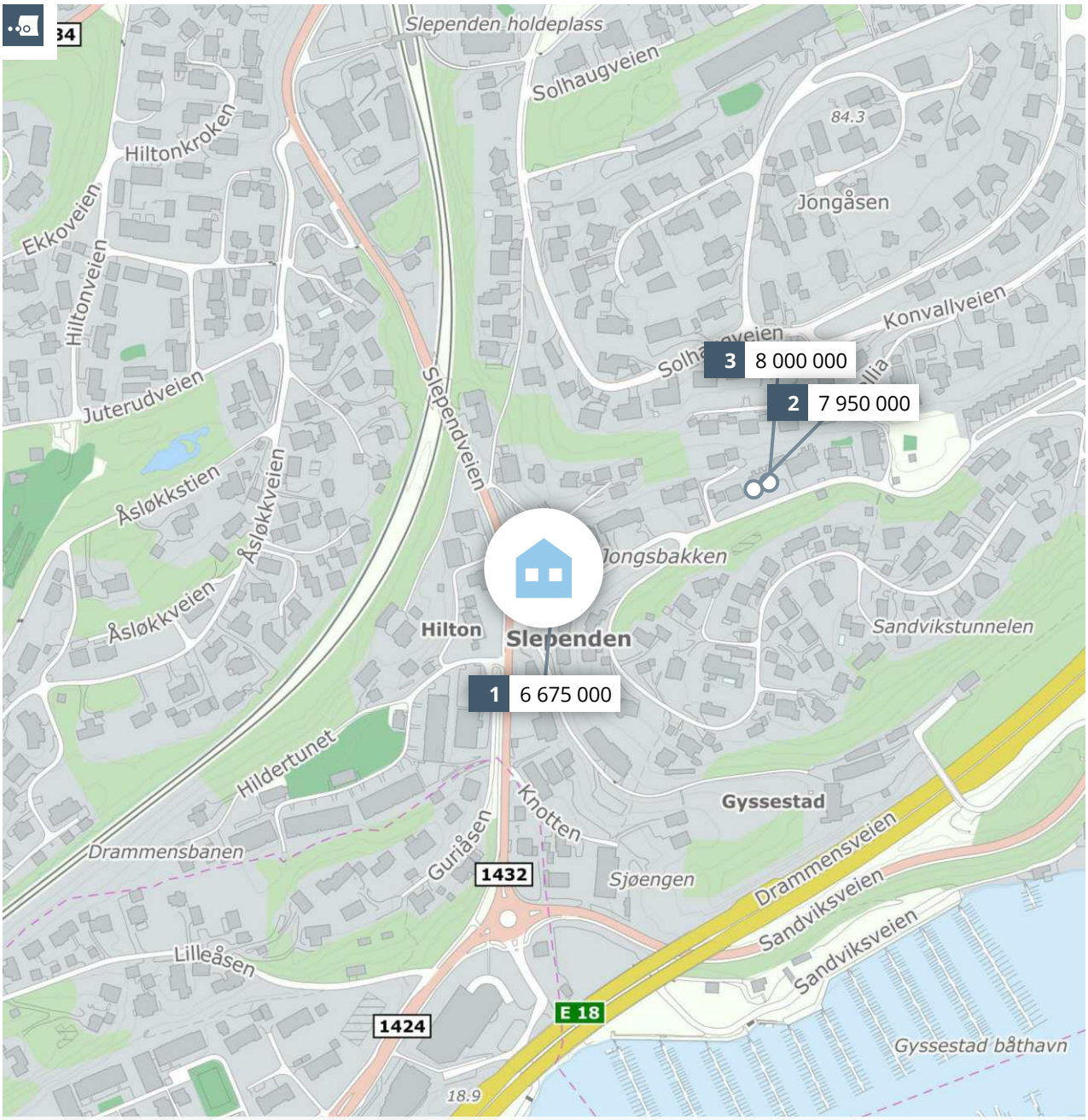
Slependen 2/8 - 71.

Undertegnede eier av Gnr. 50 Br.nr. 7. i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at for den garasje som Bærum Byggningsvesen har godkjent ikke fristfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning, rettes uten utgift for Bærum kommune når byggningsvesenet forlanger det.

Erlödigst
Erik Hansen.
Slependen. 74.
Slependen.

Kjelldarsen.
Slependen. 74
Slependen.





Meglers verdivurdering

SLEPENDVEIEN 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 31.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slependveien 74, 1341 SLEPENDEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 50 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 02

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	48 765
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					904 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gyssestadkollen 4				04.04.2017	6 200 000	**6 675 000**	0	6 675 000	**49 444**
	135 m²	1956	904 m²	3 sov						
2	Bjerkoddveien 6				16.04.2024	7 950 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**65 164**
	122 m²	1984	329 m²	3 sov						
3	Bjerkoddveien 10				16.08.2022	7 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**70 175**
	114 m²	1985	218 m²	3 sov						

Familieboligen som ligger gunstig til med enkel tilgang til lokaltog fra Slependen stasjon og tilgang til Sandvika. Videre er det bare få meter til dagligvare, Sats og ekspressbuss til Oslo. Boområdet har nærhet til barnehage ogskoler, og det er fin avstand til Sandvika sentrum med storsenter, handlegater og et rikt kulturliv med kino, kulturhus, små konsertscener og bespisning. Det er bare få meter til fjorden med lokale badesteder, kyststi og badeanlegg ved Kadettangen/Kalvøya. Nærhet til idrettsanlegg på Holmen, turterreng langs åkrene på Tanumsplatået og videre tilgang til badevann markastuer og et langstrakt løypenettverk i Vestmarka.

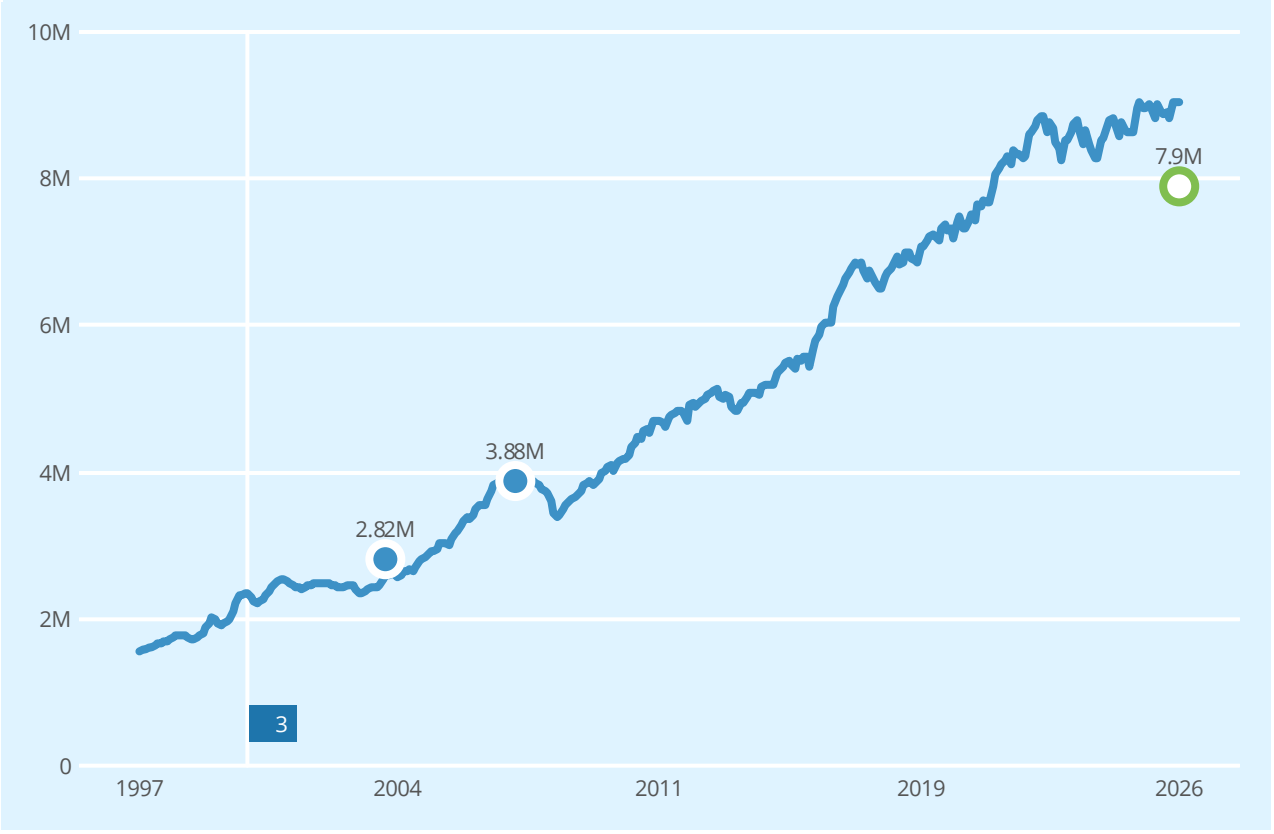
- 2 plan pluss kjeller
- Solrik hage og uteplasser
- Stue m/ peis og utg. il veranda
- Romslig kjøkken m/ spiseplass
- 3 bad og vaskerom
- Dobbelgarasje
- Moderniseringsbehov
- Egen inngang til kjellerdel

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.09.2007	02.10.2007	02.04.2008	3 900 000	3 875 000	-	3 875 000	4
19.02.2004	11.03.2004	23.04.2004	2 750 000	2 820 000	-	2 820 000	
26.03.1998		26.03.1998	-	1 275 000	-	1 275 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Moderniseringsbehov. Innkjøring. Sammenlignbare eiendommer ligger roligere til. Standard.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

33
tomannsboliger
til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

117
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

55
tomannsboliger
solgt

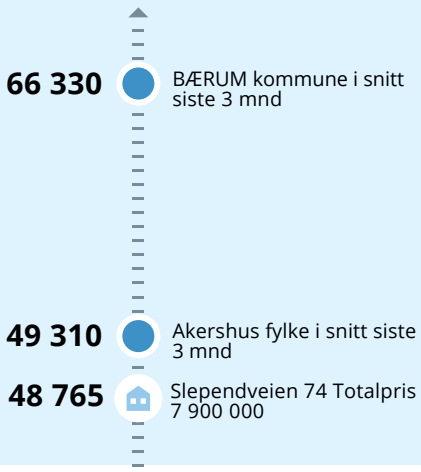


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Slependveien 74

Nabolaget Jongsåsen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	11 min 1 km	
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	4 min 2.4 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	7 min 2.9 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	11 min 1 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	6 min 2.8 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	21 min 1.8 km	
Holmen videregående skole 76 elever	5 min 2.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Malerstua Linje 202	5 min 0.4 km	
Slependen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.2 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	9 min 0.8 km	
Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5... 41 barn	13 min 1.1 km	
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Slependen	6 min
Rema 1000 Billingstadsletta	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Slependen senter	14 min
Vitusapotek Slependen	14 min
Sandvika Vinmonopol	24 min

SPORT

Jardarkollen ballplass	10 min
Bjørnegård idrettsanlegg	11 min
SATS Billingstad	7 min
SATS Sandvika	18 min

«Nær til Sandvika sentrum men avskilt og rolig, hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

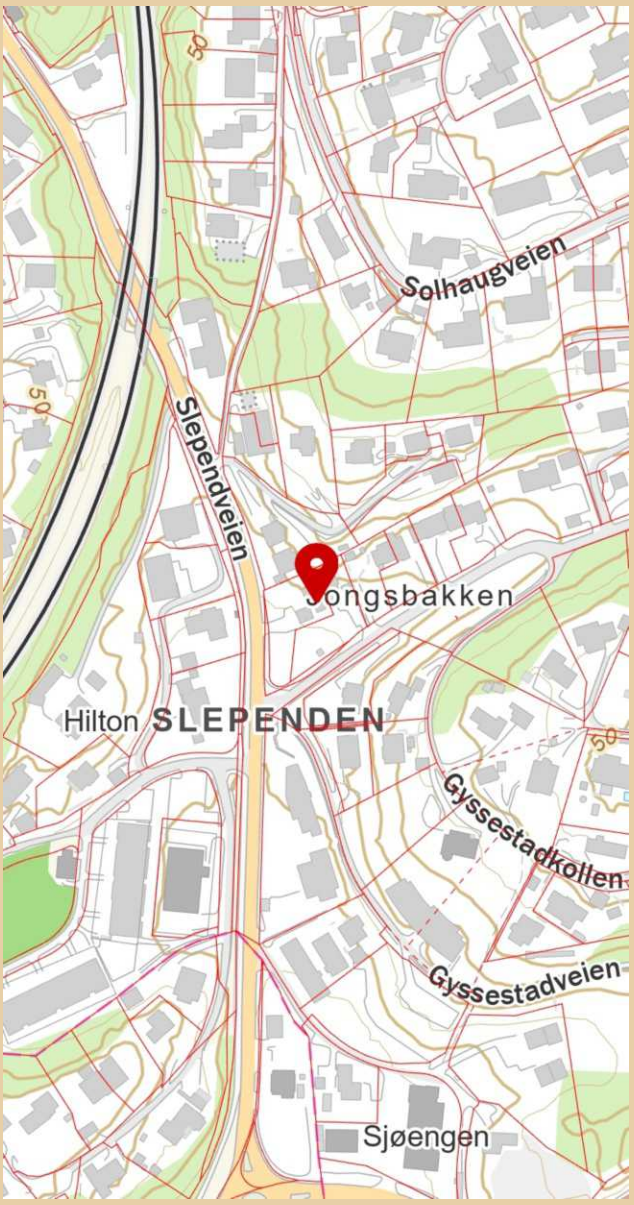
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Slependveien 74, 1341 Slependen
Gnr. 50, Bnr. 7, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250426

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.
