PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RAMSTADÅSVEIEN 1 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Oversikt over arbeid i 2025

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

VA-kart

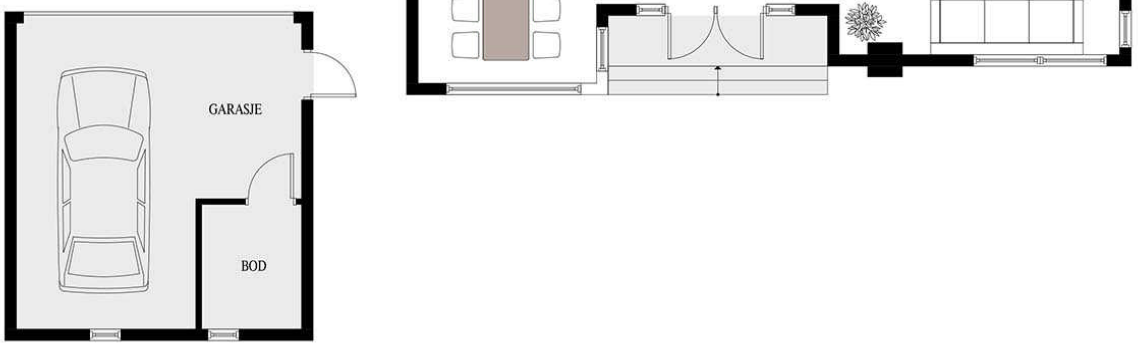
Ferdigattester

Servitutter

Nabolagsprofil

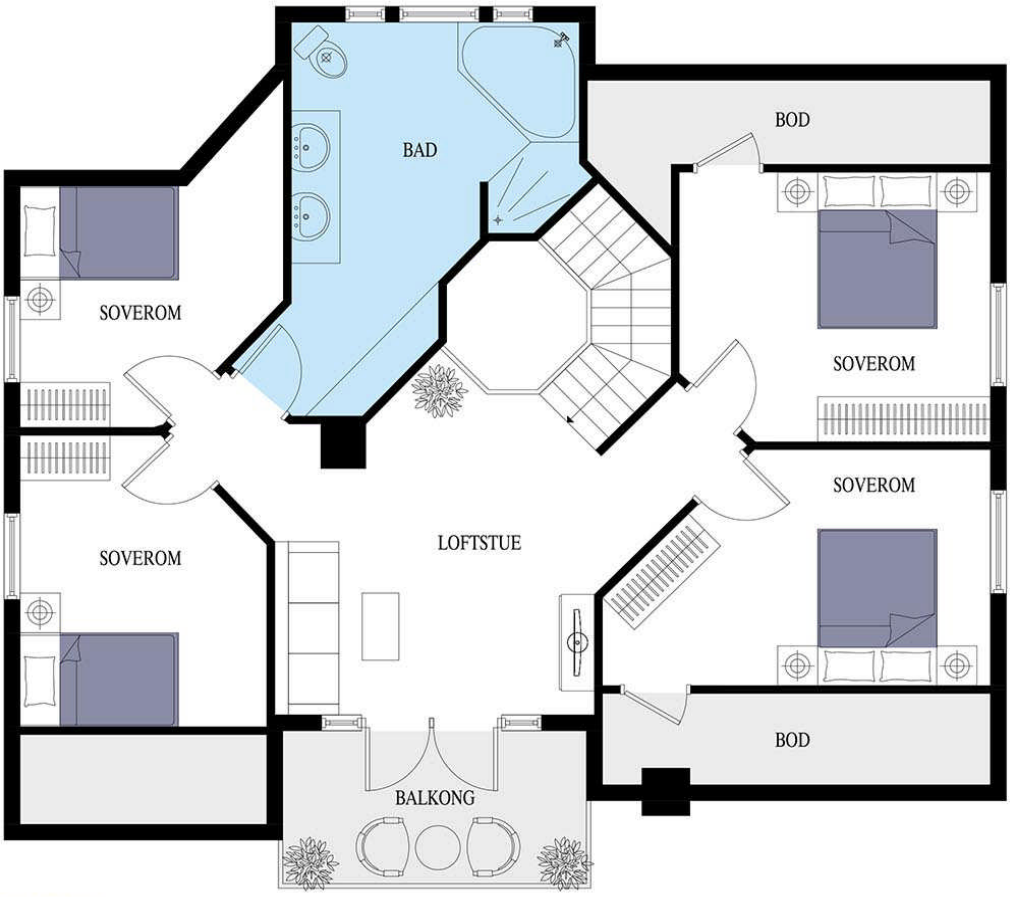
Energiattest

Løsøre og tilbehørsoversikt



DIGIT MEDIA

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



DIGIT MEDIA

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Enebolig

Ramstadåsveien 1 A, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 10, bnr. 736

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1592 **Referansenummer:** IV1493

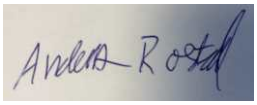
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig over 3 plan med hybelleilighet, tatt i bruk i 2002.
Det ble lagt ny parkett i kjeller i 2016 pga. vannskade fordi strømmen gikk og at enten kloakkpumpen eller drenspumpen ikke fungerte og i 2025 ble det skiftet på nytt gulv i store deler av 1 etasje samt i kjeller etter en vannlekkasje fra vaskemaskin.
I den forbindelse ble også bad pusset opp med nye membraner og fliser.

Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Våtrommene er ellers fra byggeår og forventet levetid for våtrom er ca. 25 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vedlikehold/utskiftninger som er utført utover arbeider etter siste vannskade. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer fra elektriker utover siste arbeider etter vannlekkasjen i 1 etasje.
Viser forøvrig til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda i 2. etasje.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Malt kledning i 2022.

Grunnmur i Thermomur med betong, innvendig påforet og kledd med plater

Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdører malt utførelse, 2. stk. enkle dører i kjeller og en 2-fløyet dør i 1. etasje.
2 stk. 2-fløyet terrassedører i malt treverk med 2- lags isolerglass.

2. etasje:
Veranda i trekonstruksjon med membran og impregnerte terrassebord som er beiset. Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 85 cm.
1. etasje:
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 85 cm.

Støpt trapp med varmekabel og skifer til hovedinngang. Det ble lagt varmekabel og skifer i 2018, iflg. eier.

Trapp i malt treverk til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett, malte gulvbord, fliser.
Det er lagt ny parkett i kjeller i 2016.
Vegger:
Malte flater.
Tak.
Malte flater.
Alle overflater ble malt i 2008.
Takhøyde i stue: 2,39 m
Takhøyde i kjeller: 2,41 m

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er usikkert om det er utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe fra 1. etasje og over tak.
Peis med innsats i stue.

Gasspeis i kjøkken med rør gjennom vegg. Utvendig gasstank.

Trapp med eiketrinn, malte vanger og rekkverk/håndløper.

Malte 1-speils dører.
Plassbygde garderobeskap og senger, nye i 2008 iflg. eier.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagt gulv.
Flislagte vegger til ca. 2,2 m og malte plater over dette.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Innmurt badekar.
Dusjnisje med hengslet glassdør.
2 x servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og under oppforet gulv ved badekar.

Ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i kjeller i bolig.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad ved kjeller i bolig.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2024/2025 i regi av forsikringsselskapet etter en lekkasje i 1 etasje.
Innredning og utstyr i 2008.
Av dokumentasjon som er innhentet fra forsikringen så foreligger det: Produktdokumentasjon på MAPEGUARD
WP 2K MEMBRAN, Vetpro membranplater på vegger.
Det ble ikke byttet vannrør m.m. ifm oppussingen.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/mellomgang
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Rommet har:
Flislagt gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater i tak.

Innredet med:
Skyllekum nedfelt i laminat benkeplate
Skapinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert midt i gulv.

Avtrekk via ventil i himling.
Skyllekum nedfelt i laminat benkeplate

Bad i hybelleilighet:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Det er skiftet innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med glassbyggerstein
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert i dusjsone.

Veggventil.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i granitt med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, 2 x stekeovn, platetopp, micro, kaffemaskin, kjøleskap og 2 x fryseskap. Miele hvitevarer.
Ventilator over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.

Hybelleilighet:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum og platetopp m/induksjon

Beskrivelse av eiendommen

Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: stekeovn og platetopp.
Kullfiltervifte over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannledning til kjøkkeninnredning er kun med plast vannledning uten varerør.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Skiftet kloakkpumpe i 2018, iflg. eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til vann varmepumpe, skiftet i 2022 iflg. eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, arbeidet ble utført av Drammen rørservice.

Oso 198/97 liters varmtvannsbereder fra 2022, tilknyttet varmepumpe.
Oso 194 liters varmtvannbereder fra 2022, tilknyttet varmepumpe.

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Smulesuger i sokkel på kjøkken i 1. etasje.

Vannbåren gulvvarme med trådløse termostater.
Anlegget ble sjekket og utbedret i 2022 ifm. montering av varmepumpe, iflg. eier.

3x80 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Egen seriemåler for hybelleilighet.
Eget sikringsskap i hybelleilighet med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Området består av leirholdige masser.
Det er ikke registret skjevheter i bygget, så det er lite som tyder på at bygget er fundamentert på ustabile masser.

Dreneringen er fra 2002.
Det er egen drenspumpe, ikke undersøkt av takstingeniøren.

Plan tomt, opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler merket som rammetillatelse og stemplet av Bærum kommune 9.juli 2001.
I kjeller er det tegnet inn et stort vaskerom, rommet er i dag delt med mellomgang, teknisk rom og vaskerom.

Endringer av rom fra tillegsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring. Det er ikke foretatt på denne boligen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

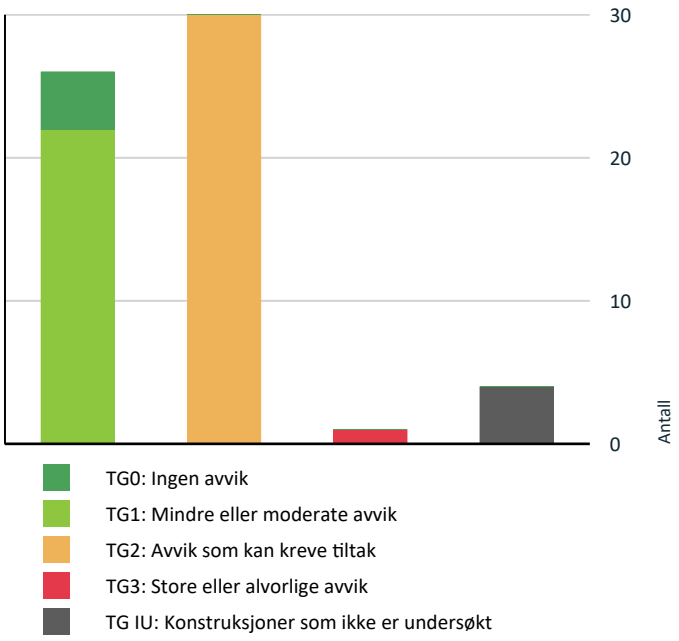
Garasje

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

Det foreligger ikke tegning for loftet og det er ikke tegnet inn utvendig adkomst fra hage til loftet.

Sammendrag av boligens tilstand

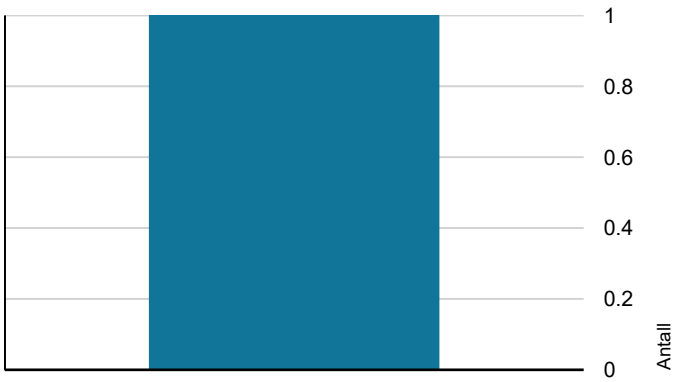
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller, bolig > Vaskerom/mellomgang > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, sekundærbolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, bolig > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, bolig > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, bolig > Vaskerom/mellomgang > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, bolig > Vaskerom/mellomgang > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, bolig > Vaskerom/mellomgang > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller, sekundærbolig > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller, sekundærbolig > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, sekundærbolig > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, sekundærbolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller, sekundærbolig > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda i 2. etasje.

Taktekkingen nærmer seg halvgått på normal brukstid.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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 eksisterer 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Malt kledning i 2022.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at musebåndet er klemt sammen rundt deler av kledningen ved stikkontroller.
Noe slitasje på kledningen ved inngangtrapp og det kan virke som om kledningen ligger bak trappen.
Det er registrert flere steder at omrammingen er trukket helt ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas justering av musebåndet for at denne skal tjene sitt formål med å sikre hus for mus m.m.

Kledningens løsning mot trapp gjør sitt til at kledningen blir ekstra utsatt for påkjenning og kan forringe levetiden.
Dette vil fordyre en reparasjon og kompliserer utbedring om kledningen skulle få større skader.
Sett mot alder og løsningen virker det dog ikke som om dette har hatt vesentlig betydning. Men vær oppmerksom på risikoen.

Manglende dryppkant til vannbrett fører til lette avflassing og råte. Dette gir økte vedlikeholdskostnader og hyppigere utskiftning.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje



Klemt sammen musebånd.



Manglende dryppkant.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er lufte for. eks.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt treverk med 2-lags isolerglass fra 2002.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer ved stikkontroll ble registrert at subbet noe i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte vinduer bør justeres.
Over tid kan slike forhold forverre seg, men vinduene fungerer i dag.

TG 2 Dører

Ytterdører malt utførelse, 2. stk. enkle dører i kjeller og en 2-fløyet dør i 1. etasje.

Tilstandsrapport

2 stk. 2-fløyet terrassedører i malt treverk med 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte gummipakninger på dører er noe slitt og noen låsesylidere/vridere er noe trege.
Det mangler beslagsløsning under enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt behov for å bytte gummipakning.
Slitt pakning kan føre til trekk/luftlekkasjer.
Oppsmøring av låsesylidere bør utføres for at disse ikke skal bli tregere.

Manglende beslagsløsning øker risikoen for fuktinntregning, i kjellernedgangen ble det heller ikke registrert noe sluk som øker risikoen.



Manglende beslagsløsning under dør. (eksempel)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje:
Veranda i trekonstruksjon med membran og impregnerte terrassebord på ca 8m2.
Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 85 cm.
Det er lagt nye terrassebord på veranda i 2024 etter befaring på stedet.

1. etasje:
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 85 cm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassen er stedvis noe værslitt.
Det er registret noen fuktskjolder i taket under veranda.
Membran ligger åpen og er ikke festet mot vegg og det er ikke montert beslag for å beskytte membran mot dør og på sidene.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert en det som er påpekt. Det kan derfor være avvik som ikke har blitt oppdaget.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det kan på sikt være behov for å skifte slitte terrassebord.
Det er behov for å sjekke om fuktskjoldene kan skyldes utettheter i membran evt. gjennomføringer i rekkverk.
Feste membran mot vegg og montere beslag på veranda.
Dersom det viser seg at det er lekkasje fra membran vil eventuelle skader forverre seg etterhvert som tiden går.
Det bør monteres beslag for å redusere vedlikeholdsbovet og risiko for vanninntregning.

Det anbefales en utvidet kontroll når terrasse/veranda er snøfrie.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med varmekabel og skifer til hovedinngang. Det ble lagt varmekabel og skifer i 2018, iflg. eier.
Trapp i malt treverk til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe bom i hellene på inngangstrapp.

Det er ikke registrert noen sluk i kjellernedgangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Det anbefales ytterligere undersøkelser på om det ligger sluk under terrassegulvet. Om det gjør det må det etableres enkel tilkomst.
Dersom det ikke er noen sluk må det etableres en løsning for at vann som oppstår her renner ut/vekk.
Slik det er i dag kan det raskt oppstå vannansamlinger som igjen kan føre til vanninntrengning i hybel og bolig.



Ingen synlig sluk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett, malte gulvbord, fliser.
Ny parkett i 1 etasje og i kjeller i 2024/25.
Nye fliser i entre 1 etasje i 2025.

Vegger:
Malte flater.
De fleste overflater i 1 etasje og i kjeller ble malt opp i 2024/25.

Tak:
Malte flater.
Alle overflater ble malt i 2008.

Tilstandsrapport

De fleste overflater i 1 etasje og i kjeller ble malt opp i 2024/25.

Takhøyde gang 2 etasje: 3,86m på det høyeste. (Skråtak)
1 etasje: Takhøyde i stue: 2,38 m.
Kjeller: Takhøyde i gang: 2,41m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: Stue og soverom til vestre opp trapp (bak bad)
1 etasje: Kjøkken og stue.
Kjeller: Stue og bod. I bod det registrert ca 6mm.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje: Det er registrert lokalt avvik i stue og på soverommet.
1 etasje: Begge avvik er registrert i stue og på kjøkken.
Kjeller: Begge avvik er registrert i stue, men i nedre del av intervallet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1. etasje og over tak.
Det er montert pipebeslag på toppen av pipe i 2024.
Peis med innsats i stue.
Gasspeis i kjøkken med rør gjennom vegg. Utvendig gasstank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert lufteventiler i innbyggingen av peisen.
Det er mindre riss ifm. feieluken på tak samt noe dårlig pusset pipe.
Påbegynnende korrosjon på feierluke utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres lufteventiler for innbygget peis i 1. etasje.
Uten tilstrekkelig lufttilførsel kan man få dårlig trekk, ufullstendig forbrenning og røykutslag i rommet.

Rissene rundt feieluken kan utbedres lokalt, pipen bør pusses på nytt.
Slike sprekke/riss kan utvikle seg om det ikke foretas utbedringer/vedlikehold.

Korrosjonen må holdes under oppsyn for å få med seg en nagativ utvikling, det kan bli nødvendig med utskiftning av denne på sikt.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i teknisk rom.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt flere hulltakninger.



TG 1 Innvendige trapper - hems

Malte tretrapper/stiger til hemser.

Trappene fremstår som permanente stiger for tilkomst til hems, da er det ikke samme regler for sikring m.m. sett mot interne hovedtrapper.

Årstall: 2002

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med eiketrinn, malte vanger og rekkverk/håndløper.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte 1-speils dører.
Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap og senger, nye i 2008 iflg. eier.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etasje

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagt gulv.
Flislagte vegger og innsmurt speil til ca. 2,2 m og malte plater over dette.
Malte plater.

Innredet med:
Innmurt badekar.
Dusjnisje med hengslet glassdør.
2 x servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og under oppforet gulv ved badekar.

Ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger til ca. 2,2 m og malte plater over dette.
Malte plater.

Normal slitasje sett mot alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj, ellers relativt flatt.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt og evt. lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
Mindre sprekk i silikonfuge ved dusjdør.
Fotkloss på dør mot dusjvegg er fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Når våtrommet skal pusses opp må det etableres fall til sluk for hele rommet iht gjeldene forskrifter.
Silikonfuger kan utbedres/skiftes.
Fotkloss bør ikke stå direkte ned mot gulvet slik at den kan trekke opp fukt fra dusjen.
Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Det kan oppleves vannansamlinger på gulv etter bruk av dusj ved redusert effekt på sluk.
Dusjen ble funksjonstestet og vannet ledes til sluk, men det ble også synlig at fallforholdet anses som svakt sett mot dør. Det skal derfor ikke så mye til for å skade belistning og dør.
Membranavslutningen rundt dør er ukjent.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult, og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

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 som igjen kan føre til fuktskader.



Sluk i dusj



Sluk ved forhøyning ved badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar.

Tilstandsrapport

Dusjnisje med hengslet glassdør.
2 x servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.

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

• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

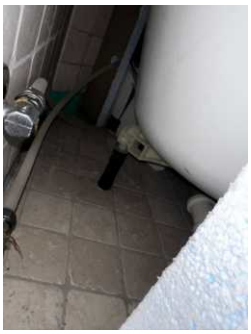
Det mangler noen fliser mot vegg under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres tilkomst og ventilering av innbygget badekar.
Montere manglende fliser på innmurt badekar er fornuftig da membranen er mye mer sårbar for skader når den ligger fritt.

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner og badekar er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom. For badekar handler det også om at det skal luftes ut slik at det eks. ikke oppstår lukt/korrosjon m.m.



Under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i loftstue.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 1. etasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Plassbygde hyller i vegg.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater.

Normal slitasje sett mot alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det er målt ca.6 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt og det er en oppmurt terskel mot dusjen.
Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn/ned i konstruksjonen.

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Utett gjennomføring under servant (elektroboks og avløp)

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

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 som igjen kan føre til fuktskader.

Den utette gjennomføringen i servantskapet vil øke risikoen for at fukt kan trekke inn i konstruksjonen.
Det er dog inne i skapet og ved normal bruk vil det være lav risiko for at vann trenger inn her.

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring



Synlig membran i sluk



Utett gjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kott.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER, BOLIG > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad ved kjeller i bolig.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2024/2025 i regi av forsikringsselskapet etter en lekkasje i 1 etasje.
Innredning og utstyr i 2008.
Av dokumentasjon som er innhentet fra forsikringen så foreligger det: Produktdokumentasjon på MAPEGUARD WP 2K MEMBRAN, Vetpro membranplater på vegger.
Det ble ikke byttet vannrør m.m. ifm oppussingen.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport






SJEKKLISTE FOR
Mapeguard WP 2K Membrane

MAPEI

KONTAKTINFO MEMBRANARBEID

Sjekkliste for membran

KJELLER, BOLIG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater.

KJELLER, BOLIG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, nedsenk i dusjnisje.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav.
Det betyr at det er målt under 1:100 og det er ikke kjent membranavslutning ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.
Kjøper må dog være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

KJELLER, BOLIG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Veggmembran av typen vetpro med påstryksmembran.

Det er fremvist produktdokumentasjon og sjekkliste.





Bilder fra oppussing.



Bilder fra oppussing.



Bilder fra oppussing.

KJELLER, BOLIG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett fra tece med sealbagløsning for håndtering av lekkasjevann.

KJELLER, BOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• 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.

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)

Tilstandsrapport



KJELLER, BOLIG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Ny innredning og utstyr i 2008.

Rommet har:
Flislagt gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater i tak.

Innredet med:
Skyllekum i nedfelt i laminat benkeplate.
Skapinnredning med profilerte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert midt i gulv.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilstandsrapport





KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket har malte plater.

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

Det er benyttet gulvlister i tre på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Da hele gulvet er definert som våtsone vil det være økt risiko for fuktopptrekk i listene, som igjen kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forringelse av materialet.
Dette er dog et vaskerom som ved normal bruk ikke har bruksvann på gulv.
Men vær oppmerksom på denne risikoen.

KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i overgang mellom parkett og fliser topp slukrist.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.
Det er målt under 1:100 på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket.
Kjøper må dog være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Slik dette rommet brukes er det ikke noen vannbelastning på rommet ved normalt bruk.

KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Ukjent veggmembran/malingssystem.

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

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når våtrommet en gang skal pusses opp må det legges membran på gulvet samt i våtsone bak skyllekum.
Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av tettesjikt og ikke oppussing av hele rommet.
Uten membran/tettesjikt er det risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Rommet er da utett.
Det er dog ikke samme belastning på dette rommet som et våtrom med dusj som har direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum nedfelt i laminat benkeplate.
Skapinnredning med profilerte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• 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.

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)

KJELLER, BOLIG > VASKEROM/MELLOMGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i hybel:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra byggeår.
Det er skiftet innredning og utstyr i 2008.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater.

Innredet med:
Dusjnisje med glassbyggerstein
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk plassert i dusjsone.

Veggventil.
Tilluft via luftespalte under dør.



KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater.
Normal slitasje sett mot alder.

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Det er lagt en flisterskel mot dusjnisjen og lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.
Gulvet er tilnærmet flatt ved vaskemaskin og toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn/ned i konstruksjonen.

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 som igjen kan føre til fuktskader.
For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner, vær oppmerksom på denne risikoen.
Det anbefales lokale tiltak med sikre tettheten, men det anses ikke som økonomisk rasjonelt med full oppgradering for lukking av dette avviket basert på alderen på badet.
Det nærmer seg tid for full oppussing basert på normal brukstid.

Tilstandsrapport





Ingen synlig membran rundt oppstikk.

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med glassbyggerstein
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Til opplysning bør det benyttes dusjvvegg/forheng på den åpne delen da det er lite fall på gulvet.

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det kunne vært mulig fra soverommet, men her er det sikringsskap i veggen og det ble vurdert som stor risiko for å borre i noe elektrisk. Dette er også et området som er langt fra dusjsonen. Ellers er det innredning samt hoveddelen.

Det vil si at skulle man ha boret fra hoveddelen ville man ha brutt lyd/brannskille.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i granitt med nedfelt kum.
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, 2 x stekeovn, platetopp, micro, kaffemaskin, kjøleskap og 2 x fryseskap.
Miele hvitevarer.

Ventilator over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.
Waterguard e.l. er montert under vask.

På generelt grunnlag anbefales det montering av komfyrvakt, men dette var ikke et krav i 2008.
Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskoldene har oppstått av ukjent grunn, mulig på grunn av drypplekkasje eller søl.
Ingen tegn til lekkasje på befaringen.

Når en slik plate først har begynt å svelle vil dette fort forverre seg om det skulle komme mer fuktighet i området.






Fuktskolde/svelling

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite profilerte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum.
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.
Kullfiltervifte over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning, men benkeplaten fungerer i dag.

Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

Uten en komfyrvakt er en sikkerhet for at man ikke skal kunne utvikle brann som følge av tørrkoking e.l.





KJELLER, SEKUNDÆRBOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Tilnærmet halvgått brukstid er passert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrør til hybel ligger ikke i varerør.
Det er ikke endemuffer på avslutning av varerør til kjøkken i 1. etasje.
Kun et fåtall av rørkursen er merket.
Det ble registrert brudd på enkelte varerør.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkurser bør merkes. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Når løsningen ikke fører til automatisk stenging av vannet ved en lekkasje eller at det synliggjøres vil det være økt risiko for skader i konstruksjonen.

Vannrør uten varerør betyr at dersom det skulle oppstå en lekkasje vil ikke dette ledes til fordelerskap eller rom med sluk.
Varerør med brudd er et symptom på at plasten begynner å bli sprø, siden det meste av anlegget er skjult er det risiko for at dette kan ha skjedd andre steder også, noe som vil føre til at omtrekking av rør blir svært vanskelig eller umulig.



Fordelerskap i 2 etasje bak innredning



Fordelerskap på teknisk rom



Fordelerskap på teknisk rom



Sprekk i varerør

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.
Tilnærmet halvgått brukstid er passert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer og i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Bad i 2. etasje og bad i hybel har ikke mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.
Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen.

Selv om det burde vært mekanisk avtrekk i disse rommene for bedre ventilasjon er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Skiftet kloakkpumpe i 2018, iflg. eier, ikke undersøkt av takstingeniøren. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Dette er ikke et kontrollpunkt i forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe, skiftet i 2022 iflg. eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, arbeidet ble utført av Drammen rørservice.

Alder er utelukkende grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 1 Varmtvannstank

Oso 198/97 liters varmtvannsbereder fra 2022, tilknyttet varmepumpe.
Oso 194 liters varmtvannbereder fra 2022, tilknyttet varmepumpe.

Berederene er koblet fast til strøm
Berederene er plassert i teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Smulesuger i sokkel på kjøkken i 1. etasje.
Dette er ikke et kontrollpunkt i forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med trådløse termostater.
Anlegget ble sjekket og utbedret i 2022 ifm. montering av varmepumpe, iflg. eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Alderen er utelukkende grunnlaget for tilstandsgraden.

Rørene til vannbåren varme ble skiftet i 1 etg i 2025 ifm vannlekkasjen fremkommer det av informasjon fra kontrollerende gjennom forsikringssaken.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i innredning i 2 etasje



Åpen fordeler på teknisk rom

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.

3x80 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Egen seriemåler for hybelleilighet.
Eget sikringsskap i hybelleilighet med automatsikringer.

Vesentlig ppgraderinger i 2025 etter vannskade.

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.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle arbeider utført i eiers botid fra 2008 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
   Ukjent før dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har fått utført en del utbedringer og endringer siden 2008.
   Nye automatsikringer i hoveddelen i 2016, utført av Elektriker øst.
   Nye led downlights i 2021 i de fleste rom, uført av Irby elektro, ikke bad i kjeller boligen og bad i 1. etasje.
   Ladeboks for el-bil i 2022.
   Arkel gjorde en større oppgradering i 2025 angående bytte av downlight m.m.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeidene.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring for installasjonen fra 2002.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 Utettheter i sikringsskap, det anbefales derfor ettermontering av dette.

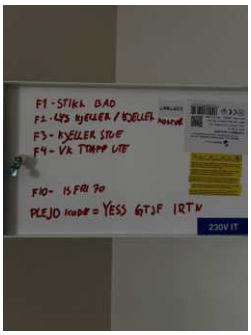
Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



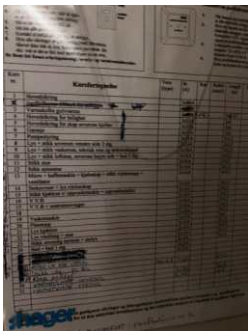
Sikringer kjeller



Kursoversikt kjeller



Automatsikringer teknisk rom



Kursoversikt teknisk rom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Området består av leirholdige masser.
Det er ikke registret unormale skjevheter i bygget, så det er lite som tyder på at bygget er fundamentert på ustabile masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.
Det er egen drenspumpe, ikke undersøkt av takstingeniøren.
Stedvis synlig drenspapp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Thermomur med betong, innvendig påforet og kledd med plater

Vurdering av avvik:
• Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Det er slagskader i pussen ved ytterdør til kjeller. Pussen er veldig tynn i dette området, det vurderes at den er det på øvrige flater også.
Stedvis synlig isopor.
Noe misfarging på pussen og fuktmerker i Termomurens skjøter i trapperom mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmurselementer må tildekkes med ubrennbare materialer.

Utbedre slagskader lokal og foreta pussing i et tykkere pusslag for å forhindre at slagskader oppstår i fremtiden.
Der muren ikke er tilstrekklig pusset må denne dekeks til tilstrekkelig mtp brannfare.
Fuktmerker i skjøter på Termomuren skyldes sannsyneligvis for tynt pusslag og at fukt trenger inn i skjøtene. Ved å pusse muren på nytt vil det være mindre risiko for dette.



Slagskader



Synlig upusset isopor.

TG 2 Terrengforhold

Plan tomt.

Det er ikke mulig å vurdere terrenget under terrasser uten større inngrep.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Ellers er tomten snødekt og derfor ikke nærmere vurdert i detalj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

1) Trapp/stige til hems: Trappene har ikke rekkverk og åpninger er for store i forhold til kravene til hovedtrappen i boligen.

2) Rekkverket er mål til 89cm i trapp ved hall og ca 85cm på veranda.

3) Mangler snøfangere på takforskyvning/utstikk.

4) Ingen plattform til pipe.

5) Det er ikke utført radonmåling.

6) Det mangler håndløper til trapp til kjeller utvendig og i innvendig trapp. Skal være på begge sider.

7) Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunekartet.

Konsekvens/tiltak
- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

1) Trapp til hems: Trappene er vurdert som faste stiger til hemsene og det er derfor ikke satt avvik på rekkverk og åpninger.
Dersom man har små barn bør adkomsten til trappene sikres.

2) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

3) Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen/bygningen sitt ansvar.
Omfanget er ukjent da taket var belagt med snø.

4) Plattform på pipe skal monteres der pipen er høyere en 1,2m, om det i dette tilfellet er vurdert fra ABBR at den kan feies fra stige er ikke kjent.

5) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

6) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

7) Flom, Aktsomhetsområde, Berører hovedbygg
Overvann 3 av 6 (faregrad 6 har høyest sannsynlighet) Berører hovedbygg. Eiendomsverdi har registrert Aktsomhetsområde som 2 av 6.
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.



Utsnitt av kommunekartet hva gjelder flom

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Liten dobbelgarasje med plass for to biler.
Innredet og isolert loft med adkomst via egen trapp fra hagen.
Loftet har parkett på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Støpt dekke.
Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med panel. Betong i sokkel samt mot terreng.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Leddport m/motor.
Dør på siden av garasje og dør til loft samt vinduer i malt treverk med isolerglass.

Garasjen er malt utvendig i 2022.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

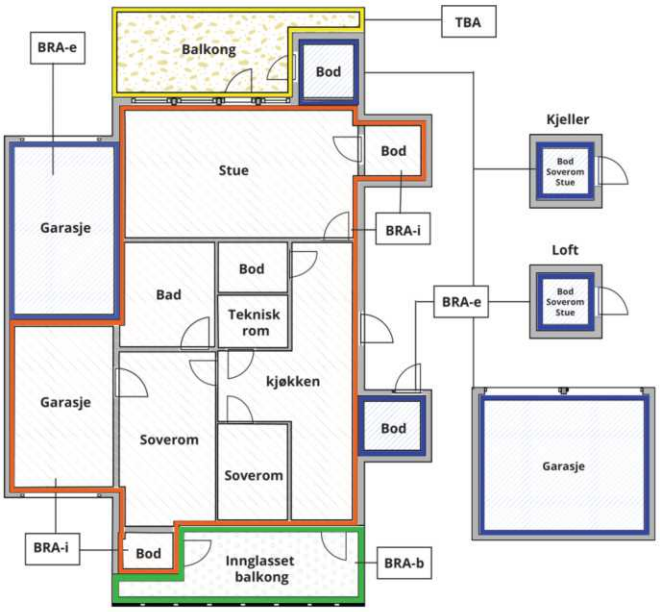
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						26	26
2. Etasje	92			92	8	10	102
1. Etasje	107			107	65		107
Kjeller, bolig	65			65			65
Kjeller, sekundærbolig	36			36			36
SUM	**300**				**73**	**36**	**336**
SUM BRA	**300**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hems, hems 2		
2. Etasje	Loftstue/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken, kott		
Kjeller, bolig	Kjellerstue/trapperom, bad, vaskerom/mellomgang, teknisk rom, bod		
Kjeller, sekundærbolig	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Utgang til veranda på 8 m² fra 2. etasje.
Utgang til terrasse fra stue i 1. etasje på ca. 65 m², terrassen var dekket med snø på befaringsdagen og arealet er omtrentlig.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Grunnet mye forskyvninger, ukjente veggtykkelser og skråvegger vil det være risiko for noe arealavvik utover § 3-3 (2).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er oversendt tegninger fra megler merket som rammetillatelse og stemplet av Bærum kommune 9.juli 2001.
I kjeller er det tegnet inn et stort vaskerom, rommet er i dag delt med mellomgang, teknisk rom og vaskerom.

Endringer av rom fra tillegsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring. Det er ikke foretatt på denne boligen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Luft til vann varmepumpe, skiftet i 2022 iflg. eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, arbeidet ble utført av Drammen rørservice.

Det har ellers vært omfattende arbeider etter en vannlekkasje i 2025, utført i regi av forsikringsselskapet. Dette gjelder i hoivedsak gulv i stue/kjøkken i 1 etasje og en overflater i stue, soverom i kjeller. Badet skal også ha blitt byttet.
Ellers er det foretatt en del elektriske utskiftninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		12		12		5	17
1. Etasje		25		25			25
SUM		**37**				**5**	**42**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Det opplyses at garasjen ikke er oppmålt da det ikke var tilkomst til denne, arealet er derfor hentet fra tidligere tilstandsrapport og det tas derfor forbehold om eventuelle avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegning for loftet og det er ikke tegnet inn utvendig adkomst fra hage til loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	10	736		0	737.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramstadåsveien 1 A

Hjemmelshaver
Stykket Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i meget populært bomiljø på Høvik i Bærum.
Kort vei til Høvik senter, Bekkestua sentrum, skoler og barnehager.
Offentlig kommunikasjon med buss og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Egen drenspumpe for grunnvann, skiftet i 2018 iflg. eier.
Det er privat kloakkpumpe, iflg. eier.
Pumpene er ikke ytterligere vurdert av takstingeniøren.

Regulering

Uregulert område, kommuneplanen gjelder.

Om tomten

Tomten er plan og opparbeidet med gressplen og beplanting.
Gårdsplass med belegningsstein.
Tomten og gårdsplassen var dekket med snø på befaringsdagen og ikke ytterligere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Oppussing ifm vannlekkasje i 2023:
DB Bygg As har oversendt en liste over hva som er fornyet og/eller skiftet:

Ferdigattest / Overleveringsrapport
Firma: DB Bygg AS
Prosjekt: Ramstadåsveien 1a
Dato: 01.09.2025

1. Kjøkken/spisestue, 1. etasje
• Montert gulvgips 12,5 mm.
• Montert fiskebensparkett med nødvendig underlag.
• Sokler til plassbygget kjøkken og øvrige innredninger er slipt og malt.
• Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
• Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
• Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.
• Montert ny oppvaskmaskin fra Miele, modell G 7260 SCVi.@

2. Stue, 1. etasje
• Montert gulvgips 12,5 mm.
• Montert fiskebensparkett med nødvendig underlag.
• Sokler er sparklet, slipt og malt.
• Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
• Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
• Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.

3. Entré/hall, 1. etasje
• Gulv er flytesparklet for montering av fliser.
• Montert 30 x 30 cm fliser, lagt diagonalt.
• Sokler er sparklet, slipt og malt.
• Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
• Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
• Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.

4. Rom under trapp til kjeller
• Montert 3-stavs eikeparkett med diffusjonssperre og nødvendig underlag.
• Vegger under trappevange er isolert og kledd med gipsplater. Mot hybel er det montert to lag i forbandt og fuget med brannfugemasse.
• Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
• Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
• Montert nye sokkellister 21 x 120 mm fra Thauglands.
• Fuging utført mellom overgang vegg–himling.

5. Kjellerstue og bod/kontor
• Montert 3-stavs eikeparkett med diffusjonssperre og nødvendig underlag.
• På yttervegg mot vei, vegger til bad samt vegger mot vaskerom er det montert 12 mm kryssfinerplate og avsluttet med gipsplate.
• Vegger er isolert med Glava.
• Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
• Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
• Montert nye sokkellister 21 x 120 mm fra Thauglands.
• Fuging utført mellom overgang vegg–himling.
• Montert nye innerdører og listverk.

7. Vaskerom
• Vegger er isolert med Glava.
• Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
• Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
• Fuging utført mellom overgang vegg–himling.
• Montert nye innerdører og listverk (ikke dør til teknisk rom).

8. Bad, kjeller
• Gulv er flytesparklet og påført 2-komponent membran. Nedsenket dusjnisje etablert.
• Vegger er bygget opp med 12 mm kryssfiner og våtromsplater med membran.
• Mosaikk montert på gulv og hvite fliser 20 x 20 cm på vegger.
• Ny komplett dør montert med belastning og klosser mot gulv.
• Himling som i kjellerstue.

• Malerarbeid som i kjellerstue.

2. etasje
• Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk (unntatt bad).
• Trapp i alle etasjer er slipt og malt.
Materialspesifikasjoner
• Vegger malt med Jotun Prima Air 05, fargekode 1832 Skandinavisk lys.
• Himling på bad malt med Flügger Dekso 20 våtromsmaling, ferdigblandet hvit fra fabrikk.
• Øvrig himling malt med Flügger Flutex 2S, ferdigblandet hvit fra fabrikk.
• Sokkellist fra Thaugland, TH2028 21x120 mm.
• Karmlist fra Thaugland, TH3059 15x95 mm.
• Veggfliser på bad fra Norfloor, Urban Branco Brillo 20x20 cm.
• Gulvfliser fra Langgren Naturstein, Mosaikk Travertin Noche 2,3x2,3x1 cm.
• Parkett i underetasje fra Boen, Eik Hvit Andante, 14 mm plank 138.
• Fiskebensparkett fra Boen, Eik Hvit Adagio A- og B-staver.
• Oppvaskmaskin fra Miele, modell G 7260 SCVi.
• Maling til lister mot innebygd interiør fra Flügger, fargekode S1005-Y40R (NCS).
• Maling til listverk fra Flügger, fargekode 1453 Bomull S0502-Y (Jotun).

Bebyggelsen

Enebolig over 3 plan med hybelleilighet, tatt i bruk i 2002.
Nytt kjøkken i 1. etasje i 2008 samt malt de fleste overflater.
Nye innredninger på badene i 2008.
Det ble lagt ny parkett i kjeller samt nytt kjøkken i hybelleilighet i 2016 pga. vannskade fordi strømmen gikk og at enten kloakkpumpen eller drenspumpen da ikke fungerte.
Pergola på terrassen fra 2022.
Liten dobbelgarasje med plass for to biler samt innredet og isolert hems med utvendig adkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte plantegninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Utskrift fra "Kartverket og Eiendomsverdi" med Statens Kartverk som kilde, - opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse fra elektriker på utførte arbeider.		Hva som er rettet opp og beskrivelse av hvor det er utført	Gjennomgått		Nei

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Andre bilder



Kursoversikt hybel



Sikringer i hybel



Siste samsvarserklæring ifm siste lekkasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260054

Selger 1 navn
Terje Stykket

Gateadresse
Ramstadåsveien 1 A

Poststed	Postnr
HØVIK	1363

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 9010952

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

Beskrivelse: Vannlekkasje som er reparert i 2025.

Document reference: 7260054

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forsikringsskade
Arbeid utført av	IF

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble lagt nytt gulv og oppdatert ved vannskaden.

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt maur på ettervinter/vår.

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 faglært
Beskrivelse	Oppdatert varme, flyttet strømutganger, reparert spotter og oppdatert anlegget til lovlig standard.
Arbeid utført av	IF og Arkel Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full gjennomgang av EL før salg for oppdatering til nåværende lovgiving for EL.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 ladebokser på vegg utendørs.

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

Document reference: 7260054

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ødelagt takstein og terrasse i andre etasje er byttet gulv.
Arbeid utført av	Byggverden AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt og godkjent under oppføring av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstrapport i hensyn til salg.

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: 7260054

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: 7260054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Stykket	ed35fdd04f687d2569d1a1eca71fc7fe0826acda	19.02.2026 11:35:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260054

- 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

Ferdigattest / Overleveringsrapport

Firma: DB Bygg AS
Prosjekt: Ramstadåsveien 1a
Dato: 01.09.2025

1. Kjøkken/spisestue, 1. etasje

- Montert gulvgips 12,5 mm.
- Montert fiskebensparkett med nødvendig underlag.
- Sokler til plassbygget kjøkken og øvrige innredninger er slipt og malt.
- Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
- Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
- Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.
- Montert ny oppvaskmaskin fra Miele, modell G 7260 SCVi.

2. Stue, 1. etasje

- Montert gulvgips 12,5 mm.
- Montert fiskebensparkett med nødvendig underlag.
- Sokler er sparklet, slipt og malt.
- Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
- Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
- Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.

3. Entré/hall, 1. etasje

- Gulv er flytesparklet for montering av fliser.
- Montert 30 x 30 cm fliser, lagt diagonalt.
- Sokler er sparklet, slipt og malt.
- Noen profilerte fotlister 21 x 120 mm fra Thauglands er byttet, øvrige slipt og malt.
- Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk.
- Fuging utført mellom belistning og overgang til himling.

4. Rom under trapp til kjeller

- Montert 3-stavs eikeparkett med diffusjonssperre og nødvendig underlag.
- Vegger under trappevange er isolert og kledd med gipsplater. Mot hybel er det montert to lag i forbandt og fuget med brannfugemasse.
- Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
- Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
- Montert nye sokkellister 21 x 120 mm fra Thauglands.
- Fuging utført mellom overgang vegg–himling.

5. Kjellerstue og bod/kontor

- Montert 3-stavs eikeparkett med diffusjonssperre og nødvendig underlag.
- På yttervegg mot vei, vegger til bad samt vegger mot vaskerom er det montert 12 mm kryssfinerplate og avsluttet med gipsplate.

- Vegger er isolert med Glava.
- Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
- Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
- Montert nye sokkellister 21 x 120 mm fra Thauglands.
- Fuging utført mellom overgang vegg–himling.
- Montert nye innerdører og listverk.

7. Vaskerom

- Vegger er isolert med Glava.
- Himling er isolert med 300 mm Glava og avsluttet med gipsplater.
- Gipsplater er skjøtsparklet og malt med to strøk.
- Fuging utført mellom overgang vegg–himling.
- Montert nye innerdører og listverk (ikke dør til teknisk rom).

8. Bad, kjeller

- Gulv er flytesparklet og påført 2-komponent membran. Nedsenket dusjnisje etablert.
- Vegger er bygget opp med 12 mm kryssfiner og våtromsplater med membran.
- Mosaikk montert på gulv og hvite fliser 20 x 20 cm på vegger.
- Ny komplett dør montert med belastning og klosser mot gulv.
- Himling som i kjellerstue.
- Malerarbeid som i kjellerstue.

2. etasje

- Vegger og himling er sparklet etter behov og malt med to strøk (unntatt bad).
- Trapp i alle etasjer er slipt og malt.

Materialspesifikasjoner

- Vegger malt med Jotun Prima Air 05, fargekode 1832 Skandinavisk lys.
- Himling på bad malt med Flügger Dekso 20 våtromsmaling, ferdigblandet hvit fra fabrikk.
- Øvrig himling malt med Flügger Flutex 2S, ferdigblandet hvit fra fabrikk.
- Sokkellist fra Thaugland, TH2028 21x120 mm.
- Karmlist fra Thaugland, TH3059 15x95 mm.
- Veggfliser på bad fra Norfloor, Urban Branco Brillo 20x20 cm.
- Gulvfliser fra Lanngren Naturstein, Mosaikk Travertin Noche 2,3x2,3x1 cm.
- Parkett i underetasje fra Boen, Eik Hvit Andante, 14 mm plank 138.
- Fiskebensparkett fra Boen, Eik Hvit Adagio A- og B-staver.
- Oppvaskmaskin fra Miele, modell G 7260 SCVi.
- Maling til lister mot innebygd interiør fra Flügger, fargekode S1005-Y40R (NCS).
- Maling til listverk fra Flügger, fargekode 1453 Bomull S0502-Y (Jotun).

Sted/dato: _____

For DB Bygg AS: _____

Dette er et dokument som skal beskrive hva Arkel har utført av arbeid, jobb og utbedringer hos Ramstadåsveien 1A, 1363 Høvik

Adressen har hatt en Internkontroll utført av Arkel hvor alle feil og mangler be rapportert til Terje Stykket og sendt til Terje Stykket. Etter dette ble det iverksatt arbeider med utbedring av feil og mangler

Adressen har hatt en forsikrings sak med årsak vann fra 1 etg ned til kjeller

Hoveddel av huset:

Hoved del av huset hadde en vannskade i kjelleren og en forsikringssak gående, forsikringssaken utviklet seg til en større jobb deriblant internkontroll, utbedringer og generell opprydding i gamle rør og ledninger som ikke lengre var/er i bruk

Utført arbeid er som følger:

Hems Venstre:

Kontroll, ingen feil

Hems Høyre:

Kontroll

Rep av koblings boks

2etg:

Etablering av brann og innbrudds alarm via Elotec Ajax

Inspeksjon av utstyr (spotter, brytere og stikk etc) i forbindelse med internkontroll

Utbedring av lednings nett mellom spotter (byttet fra PN til PLS)

Reparasjon av en stikkontakt ved trappen ned til 1etg, løs boks byttet til en multiboks

1etg:

Etablering av brann og innbrudds alarm via Elotec Ajax

Inspeksjon av utstyr (spotter, brytere og stikk etc) i forbindelse med internkontroll

Utbedring av lednings nett mellom spotter (byttet fra PN til PLS)

Reparasjon av vitrineskap belysning ved spise bord

Opprettelse av en ny stikkontakt for waterguard på kjøkkenet

Bytte av spotter inne på badet og inne i boden ved trappa

Bytte av dimmere på badet og inne i bod

Etablere en ny dimmer til badet

Kjeller:

Etablering av brann og innbrudds alarm via Elotec Ajax

Inspeksjon av utstyr (spotter, brytere og stikk etc) i forbindelse med internkontroll

Teknisk rom, bytte av kanaler for føringsveier

Teknisk rom, bytte av taklampe

Teknisk rom, opprydding i data kabler og utstyr

Bytte av lamper og spotter i hele kjelleren etter vannskade og forsikrings sak med kabler og dimmere

Bytte av tilførsel til elbil lader og underfordelingene (en underfordeling i kontor kjeller og en i hybel)

Bytte av jord bånd på vannrør på vaskerommet

Bytte av stikkontakter og stikkontakt plasseringer etter forsikringssaken

Bytte underfordeling

Bytte av sikringer i underfordeling

Bytte av varmekabel styring for trappa inn til 1etg

Bytte av serie måler for hybel

Etablering av vifte på bad

Bytte av vifte til vaskerom

Bytte brytere og dimmere i etasjen

Garasje:

Garasjen hadde ingen feil eller mangler

Kontor over garasje:

Installert ny brann og innbruddsalarm

Utbedring av 2 knuste stikk etter internkontroll

Hybel:

Etablering av brann og innbrudds alarm via Elotec Ajax

Inspeksjon av utstyr (spotter, brytere og stikk etc) i forbindelse med internkontroll

Bytte av underfordeling for hybel og flytte lokasjonen

Bytte ut brente sikringer og brent samleskinne (4 stykk byttet)

Bytte av PN til PLS mellom spotter

Etablering av stikk under kjøkken vask

Bytte ut tilførsel mellom stikk for vifte og stikk under kjøkken benk

Bytte av rammer

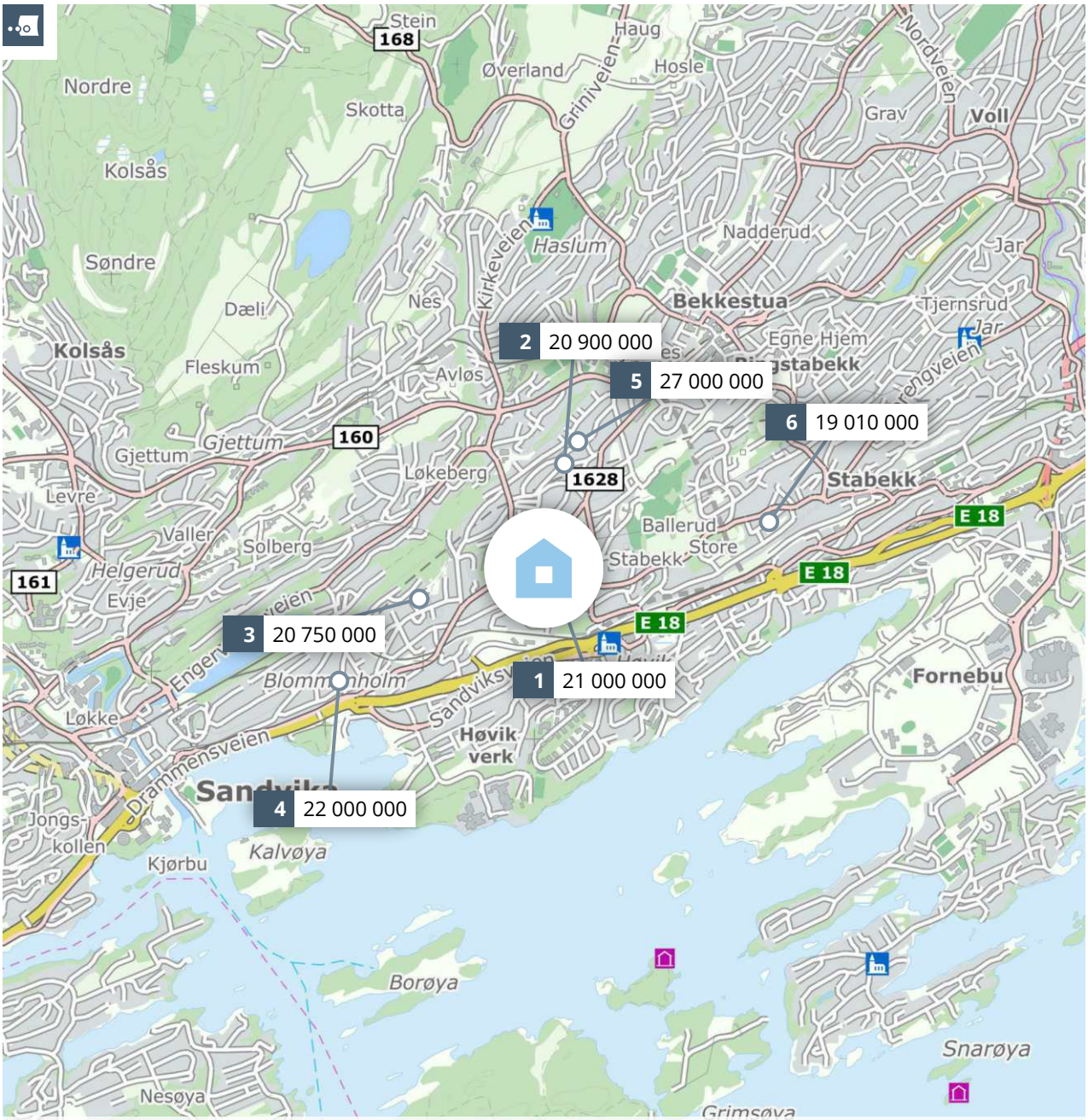
Utendørs:

Etablering av kameraovervåking og strøm til kameraene

Bytte av ledninger og spotter rundt hus og garasje

Bytte av styring til utelys

Sette inn 1 Plejd dobbel dimme aktuator til 2 lamper (sitter i lampen ned til hybelen)



Meglers verdivurdering

RAMSTADÅSVEIEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.02.2026

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: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ramstadåsveien 1 A, 1363 HØVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 10 BNR 736 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 01

Verdivurdert til

21 800 000

-	21 800 000	72 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	300 m²	37 m²	- m²	73 m²	- m²	- m²
Tomt					737 m²	
Byggeår					2002	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

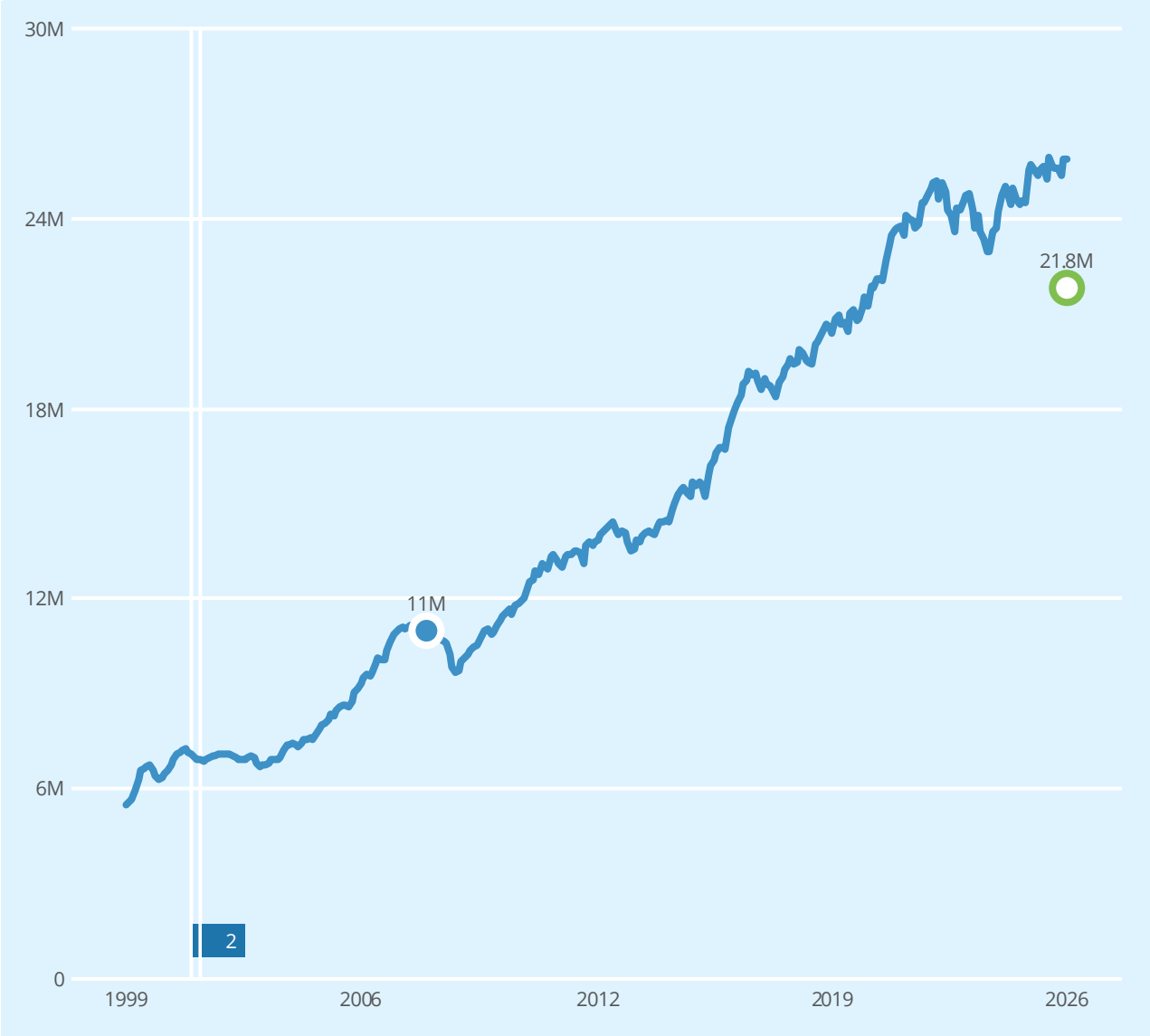
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramstadåsveien 3 261 m² 1974 1 016 m² 6 sov	05.04.2022	21 000 000	**21 000 000**	0	21 000 000	**80 460**
2	Ekebergveien 9 C 241 m² 2022 801 m² 5 sov	08.03.2023	21 900 000	**20 900 000**	0	20 900 000	**86 722**
3	Ingerlien 9 327 m² 2020 895 m² 6 sov	19.05.2025	19 900 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**63 456**
4	Tomtestubben 2 286 m² 1955 1 317 m² 5 sov	17.12.2025	22 900 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**76 923**
5	Caroline Øverlands vei 19 340 m² 1954 1 856 m² 4 sov	19.08.2025	25 000 000	**27 000 000**	0	27 000 000	**79 412**
6	Jonsokveien 6 C 250 m² 1925 800 m² 5 sov	08.09.2025	19 500 000	**19 010 000**	0	19 010 000	**76 040**

Eiendommen er tilbaketrukket og fint plassert i et rolig og attraktivt boligområde. Flat, lettstelt og pent opparbeidet hage med sydvestvendt uteplass. Flott pergola med elektriske sidevegger og tak som kan åpnes/lukkes med fjernkontroll. Meget barnevennlig nærmiljø med kort gangvei barnehager, skoler og en rekke fritidstilbud og idrettsplasser. Det er også kort avstand til Bekkestua og Sandvika med butikker, spisesteder, kino og kulturtilbud m.m.

- En innholdsrik og meget tiltalende enebolig i tre etasjer (2002).
- Boligen er pent holdt, betydelig påkostet og løpende vedlikeholdt.
- Plassbygget innredning, møbler og garderober i nær sagt alle rom.
- Godkjent hybelleilighet med egen inngang.
- Vannbåren gulvvarme med varmepumpe.
- Garasje med elbillader og innredet loftsrom.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2008	11.02.2008	07.07.2008	9 000 000	11 000 000	-	11 000 000	3
28.06.2000		28.06.2000	-	1 500 000	-	1 500 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris fremstår som høy.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1363 HØVIK nå

7
eneboliger til salgs

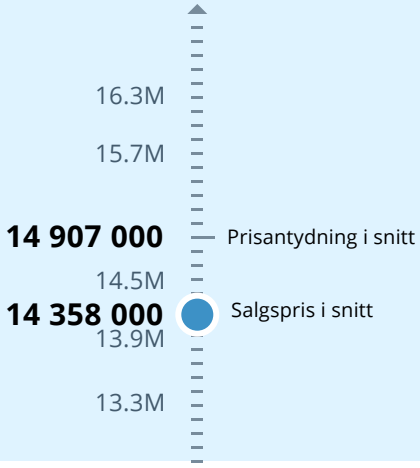


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Eneboliger solgt i 1363 HØVIK siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

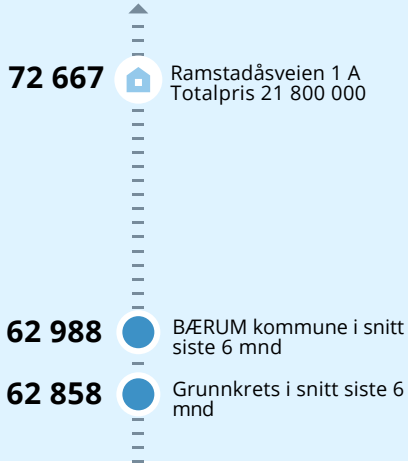


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



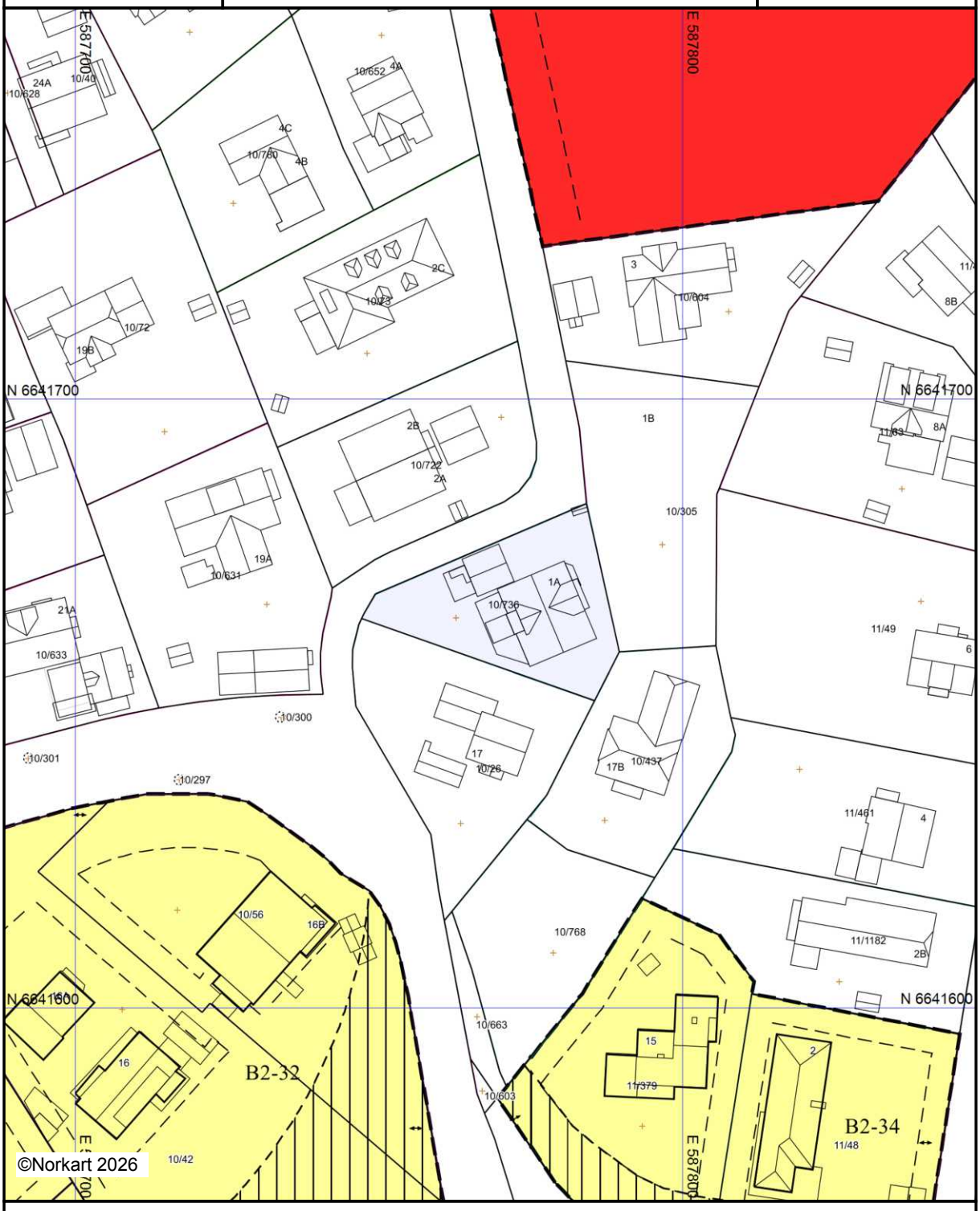
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 10/736
Adresse: Ramstadåsveien 1A
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	736	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramstadåsveien 1A, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 737 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

VAledninger

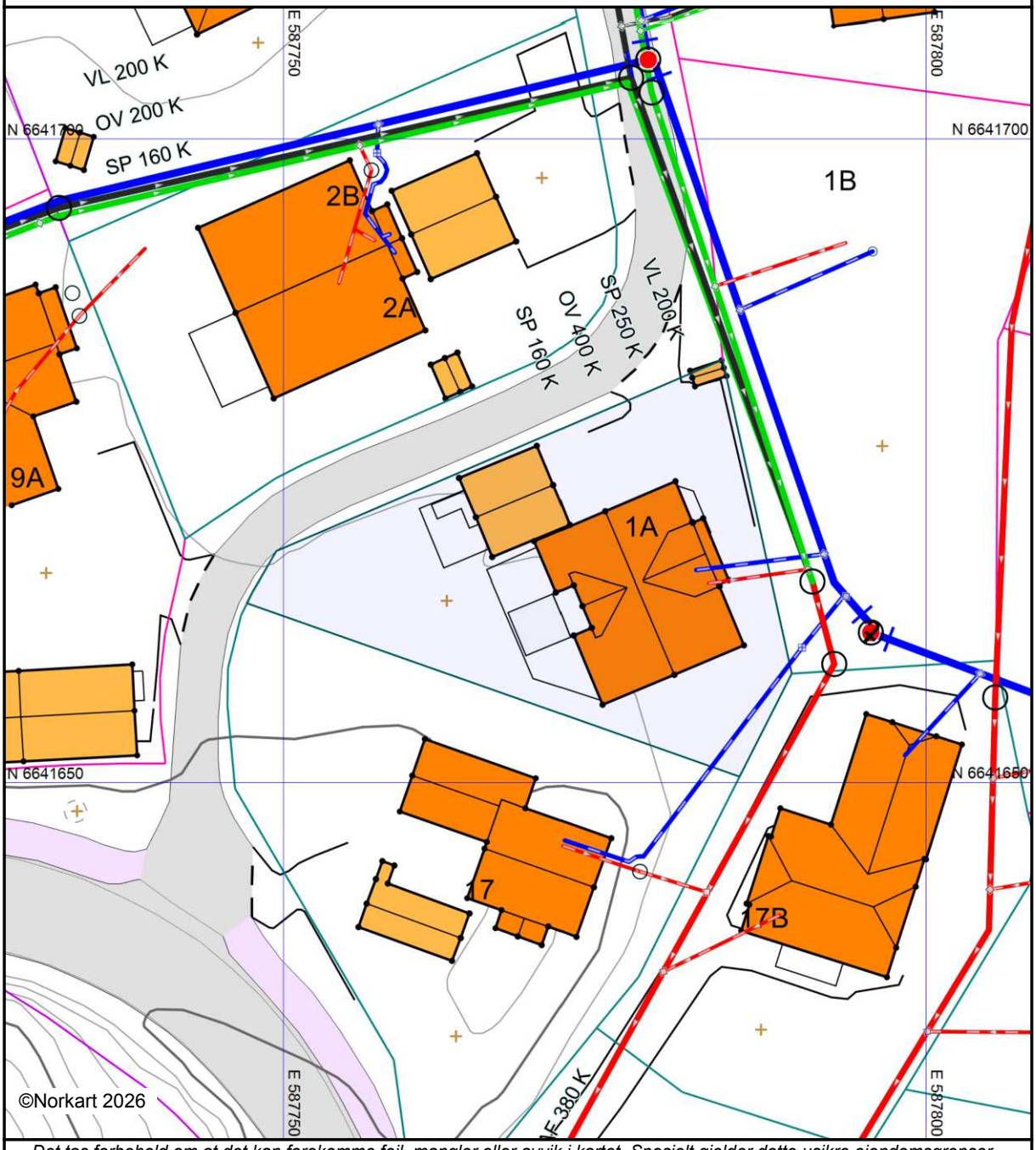
Eiendom: 10/736
Adresse: Ramstadåsveien 1A
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:500

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.02.2026

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	10	**Bnr**	736	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ramstadåsveien 1 A, 1363 HØVIK						

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**					
2001/1321	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2001/1322	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/14451	Ramstadåsveien 1 A - enebolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/15713	Ramstadåsveien 1 A - garasje	☑	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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Terje Stykket
Løkkebergveien 4
3014 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/14451 - 24/132948/JKN	18.06.2024

Adresse - Tiltak:	Ramstadåsveien 1 A - enebolig
Gnr/Bnr:	10/736
Tiltakshaver:	Terje Stykket
Ansvarlig søker:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Det er gjennom innsendt dokumentasjonen bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Lars Næstad Johansen
Avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Terje Stykket
Løkkebergveien 4
3014 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/15713 - 24/134374/JKN	18.06.2024

Adresse - Tiltak:	Ramstadåsveien 1 A - garasje
Gnr/Bnr:	10/736
Tiltakshavere:	Terje Stykket

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Lars Næstad Johansen
Avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

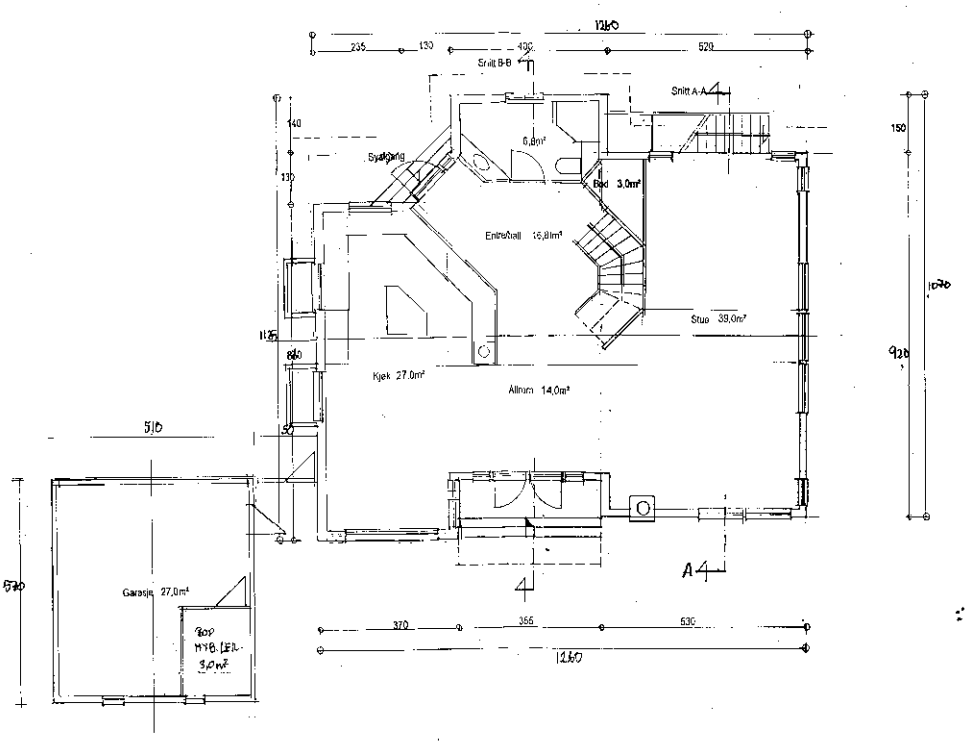
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

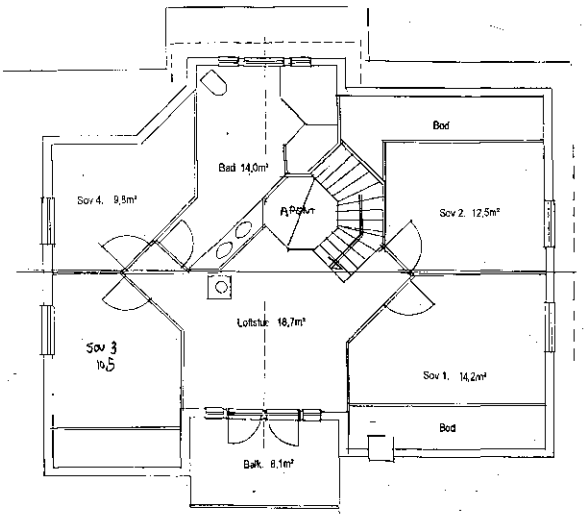


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 JULI 2001
J.NR. 01-1324
BILAG 42

RAMMETILLATELSE		
ARKITEKTKONTORET	Bolig Oddbjørn Stadheim	PB 302 1324 LYSAKER TELEFON: 67 12 43 11 TELEFAX: 67 12 43 17
RUNE TOBIASSEN		
Plan 1.etg.		TEGN NR. A.0
MÅL: 1:100	DATO	TEGNET: RT GODKJ.: RT

DH+274604

15



01-1321
31

RAMMETILLATELSE

Bolig Oddbjørn Stadheim

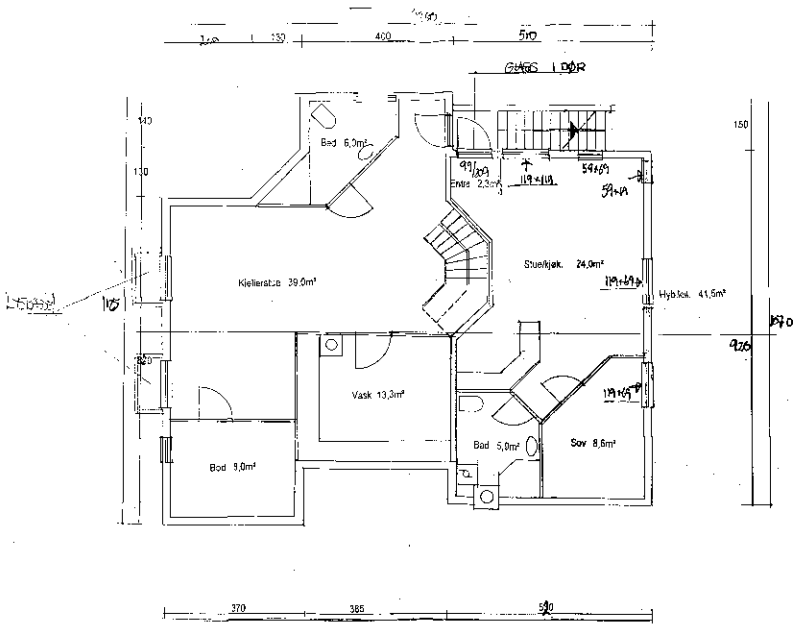
ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN
PB 302 1324 LYSAKER
TELEFON: 67 12 43 11
TELEFAX: 67 12 45 17

Plan 2.etg.

TEGN.NR.: A.0

MÅL:	1:100	DATO:	TEGNET:	RT	GODKJ.:	RT

DH+274685



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 JULI 2001
J.NR. 01-1321
BILAG 41

RAMMETILLATELSE

Bolig Oddbjørn Stadheim

ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN
PB 302, 1324 LYSAKER
TELEFON: 67 12 43 11
TELEFAX: 67 12 43 17

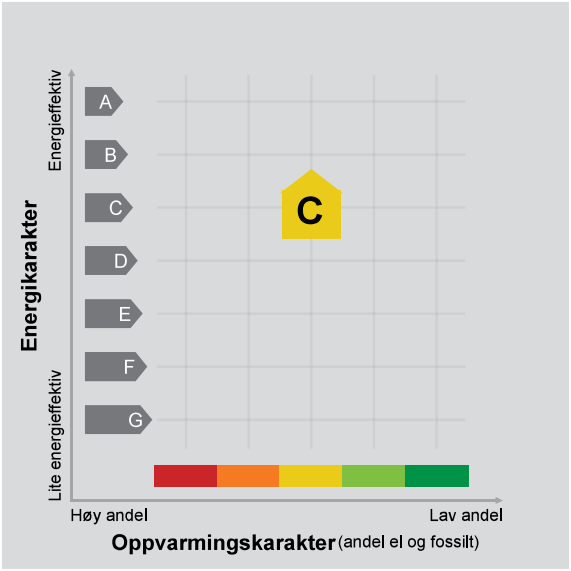
Plan u.etg.

TEGN NR.: A.0

MÅL: 1:100 DATO: TEGNET: RT GODKJ.: RT

ENERGIATTEST

Adresse	Ramstadåsveien 1A
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	736
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18606429
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16772
Dato	28.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Fyr riktig med ved**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	304
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 7-23-0192 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3521611/24371758
Bestilling: C3 2024-06-27 (5) 67

Dato
27.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11537	100	5.5.2000	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	10	736	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/11537/100
Uthentet 2024-06-27 14:04

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
05 MAI 2000
DAGBOKNR: 11537

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.10. bnr.736 (parsellen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.10. bnr.26 (hovedbølet) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

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

Høvik den 14.04.00

(Eiers egen underskrift)

ERIK CHRISTENSEN
(Med trykte bokstaver)

Jnr.2000-1020

Doknr:11537 Tinglyst:05.05.2000 Emb.100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 7-23-0192 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3521613/24371768
Bestilling: C3 2024-06-27 (5) 66

Dato
27.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27422	100	8.10.2001	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	10	736	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/27422/100
Uthentet 2024-06-27 14:03

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
08 OKT 2001
DAGBOKNR: 27422

2001-1322

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 10 bnr. 736 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere, at det for GARASJE plassert som vist på situasjonskart, bilag 2, i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreve ulempeserstatning utover det en ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

8/10-01 den .....
Viktoria Andersson Oddbjørn Stadheim
(eier(e)s egen underskrift)
VIKTORIA ANDERSSON
ODDBJØRN STADHEIM
(med store bokstaver)

Doknr: 27422 Tinglyst: 08.10.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel
05.10.2001 Birgitte Bysveen
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 0 9 APR. 2001
J NR 01 - 1322
BILAG 2

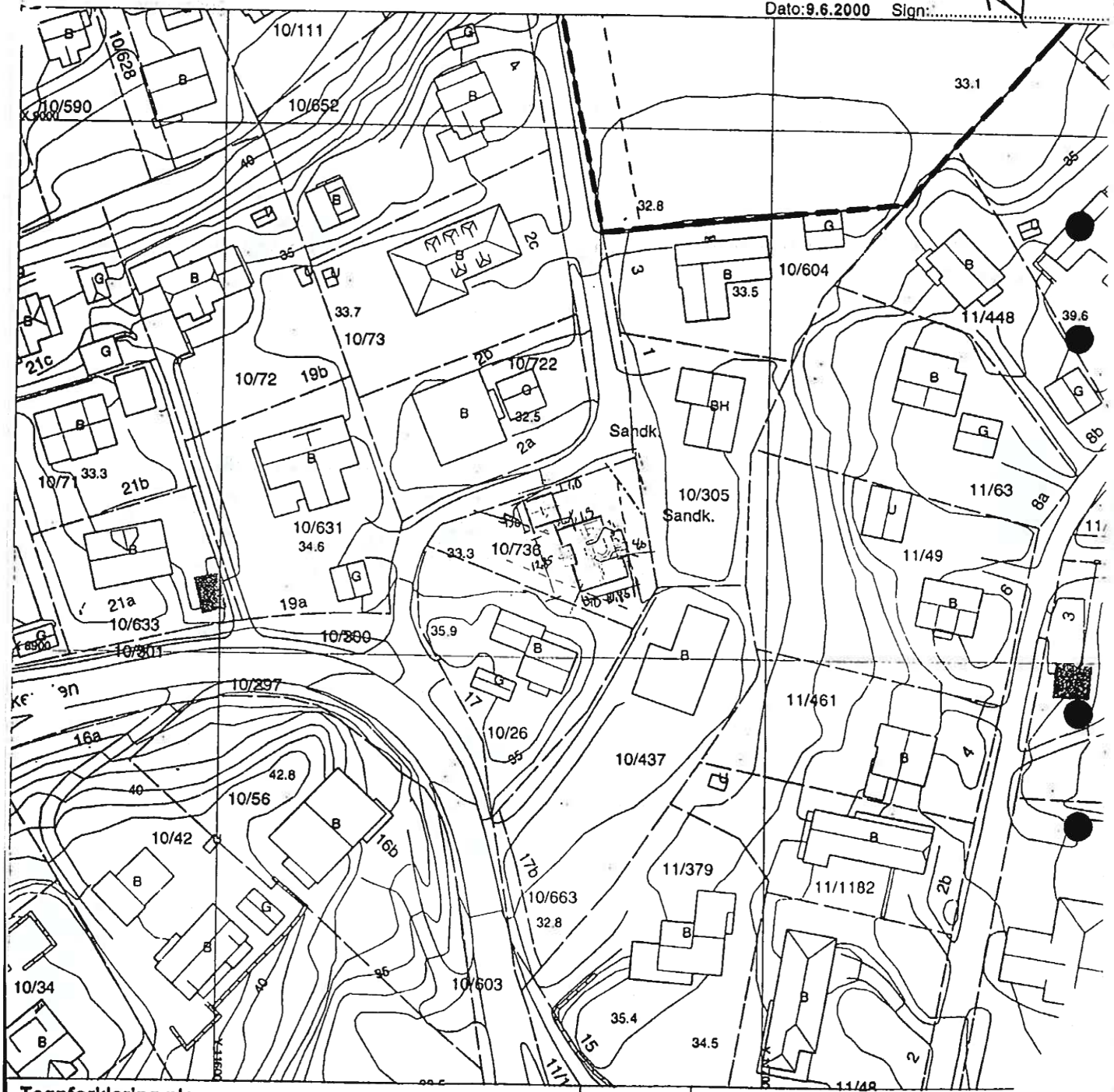
BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315

SITUASJONSKART

C-1

Gnr./bnr.: 10/736, 738m2;
Adresse(r): ;

Dato: 9.6.2000 Sign:



Tegnforklaring plan:

- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Byggelinje
- Godkjent nybygg
- Godkjent delelinje

N
Målestokk 1:1000
Kartblad hoe10

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Bygning (her angitt med mønelinjer)
- Mur
- Støyskjerm
- Høyspentledning
- Brygge/Kai

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

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.
