PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PARKSVINGEN 11B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260115

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Linnea Strömer	Torbjörn Sune Karlsson

Gateadresse
Parksvingen 11B

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1357

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 21590563

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: Noen små sprekk i fliser på bad i 1 etg.

Document reference: 159260115

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tett sluk i vaskerom to ganger i løpet av vår botid. Rør spolet med spylebil. Dekket av forsikring.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll med kamera i forbindelse med spyling.

Arbeid utført av: Rørleggervakta

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier meldte fukt i bod ut mot hage. Dette ble rettet opp i 2007.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje. Ved kraftig regnvær eller snøsmelting kan det bli vann på gulv i garasjen.

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

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: Byttet termostat på bad i 1 etg og vaskerom. Installert strømmåler i hybel 2018.

Arbeid utført av: ACR 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny ladeboks ble installert 2025. Zaptec.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260115

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny puss og slag på garasje 2025 - Ny terrasse i 2020.
Arbeid utført av	Malermester Brodahl /Glassmester1/DARIUSZ DROBNIK

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel med egen inngang og elskap med måler. Kjøkken satt inn i 2018. Eget bad, stue, soverom. Låsbar dør mellom utleiedel og hus.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Antar det siden den har egen merking/bolignummer fra myndighetene og står oppført som Type 112 - Enebolig m hybel/sokkeleili i kartverket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært diskusjon mellom sameie Parksvingen 9-11 og eier av Bjerkleundsveien 64C vedrørende eventuell flytting av adkomstvei. Ingen dialog siden 2022.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260115

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: 159260115

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Strömer	fc200fadb431e6c67e11ed ff5003ff1ca495329a	01.03.2026 18:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjörn Karlsson	c4cd5ad7b6afcc1798cb9 092f2d3e28ca68f19cd	03.03.2026 11:15:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260115

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Parksvingen 11 B, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 249, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1669 **Eiendomsverdi ref nr:** BP1819

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Jar i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra privat stikkvei til Parksvingen.
Huset er oppført på 1960- tallet over to plan med henholdsvis underetasje og første etasje. Tomtegrunnen på 2.557 kvm er senere oppdelt i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse tidlig på 2000- tallet. Et sameie med 4 seksjoner er etablert i 2003. I den forbindelse er det opprettet en felles gårdsplass med 4 parkeringsplasser og en garasje med 4 biloppstillingsplasser. Alle seksjoner disponerer en garasjeplass og en biloppstillingsplass.
Parksvingen 44 A er seksjon nr. 1 i sameiet. Ifølge opplysninger oppgitt av tidligere eiere er huset betydelig oppgradert for ca. 20 år siden. Underetasjens planløsning er vesentlig endret fra den opprinnelige i den forbindelse. Det er etablert en stue med kjøkkeninnredning, og et nytt våtrom med adkomst fra soverom. Det originale vaskerommet er oppgradert. Et soverom er også etablert i motsatt ende av etasjen. Underetasjen er innredet med boligfunksjoner, men det er ikke konstatert om arealet er bruksendret til varig opphold. Begge etasjer er oppgradert med standardheving av innvendige gulv- vegg og himlingsflater for ca. 20 år siden. Våtrom i første etasje ble også rehabilitert på denne tiden.
Utvendig oppgradering er også gjennomført for ca. 20 år siden. Ny drenering av grunnmur ble utført. Inntrykket er at yttervegger ble etterisolert og ny utvendig kledning montert. Videre er inntrykket at ny taktekking ble lagt. Det foreligger ikke dokumentasjon for de tiltak som er gjennomført og det er derfor ikke mulig å ha full oversikt over omfanget.
Diverse oppgraderinger er utført i regi av dagens eiere i de senere år. Ny ytterdør er montert til hovedinngang og ny terrassedør er montert i stue. Ny kjøkkeninnredning montert. Ny skyvedørsgarderobe er montert i entré.. Utenfor stue er det etablert ny sydvestvendt terrasse på ca. 35 kvm. Terrassen har trappeadkomst til terreng.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

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.

Interne planløsninger i huset er endret fra de originale tegningene i begge etasjer.
Underetasjen er innredet med boligstandard i regi av tidligere eier for ca. 20 år siden.
Det er ikke kjent om etasjen er bruksendret fra kjeller til boligformål i den forbindelse.

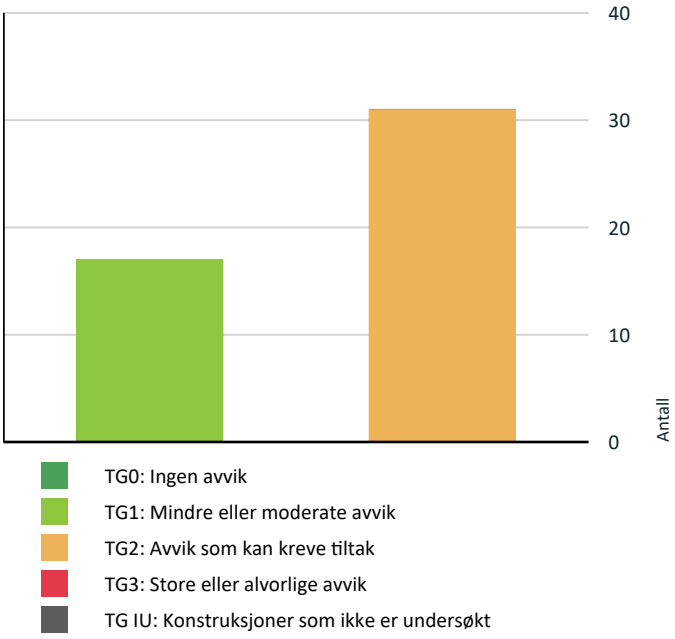
Garasje

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

Det foreligger tegninger som viser garasjebygget slik det fremstår etter oppføring.
Tillatelse til oppføring er gitt den 11.11.2005. Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av huset er mottatt i plan og bygningsetaten i 1964, i en tid der forskrifter av 1949 skal ligge til grunn for utforming av konstruksjonsmessige forhold, og følgelig utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad er relatert til krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. I tillegg vurderes det om forhold er i tråd med «god fagmessig utførelse» på oppføringstidspunktet så langt det er mulig. Når konstruksjoner, bygningsdeler og produkter fremstår i samsvar med de forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført kan de allikevel bli karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Dette gjelder spesielt der bygningen har høy alder, og kan også gjelde for påkostninger og oppgraderinger utført i ettertid. Det er ofte mer korrekt å velge tilstandsgrad 2 på bygningsdeler og konstruksjoner av eldre årgang. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er derfor ikke tatt hensyn til de forhold og opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt på befaring, egne observasjoner og bruk av måleinstrumenter. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført er ikke mottatt, og er heller ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Enkle beskrivelser av konstruksjoner er imidlertid tilgjengelig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.
Taket er tekket med sorte takplater, som kan være stål-panne, eller f. eks Decra takplater eller lignende plater med lav vekt.
Det foreligger ingen symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold.

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

Eksakt alder på takets tekking er ikke kjent, men det antas at ny taktekking er lagt ca. 2005.
Noe mer enn halvparten av sannsynlig brukstid skal da være tilbakelagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inntrykket er at tekkingen er i normalt god stand.
Alder tilsier en viss risiko for at lekkasjer kan inntreffe, og det anbefales å følge med på situasjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium).
Taket har slak vinkel, og det er derfor ikke mulig å observere kvalitet og tilstand på beslag rundt pipe og andre gjennomføringer. Inntrykket er at takrenner er skiftet i forbindelse med at taket ble tekket på nytt i regi av tidligere eier for ca. 20 år siden. Nedløpsrørene virker noe eldre enn takrennene.

Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at nedløpsrør fra taket er ledet til terreng ved grunnmur.
Takvannet bør ledes i god avstand fra huset slik at grunnmuren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.
Takvinkelen er slak og takflatene er ikke godt observerbare fra terrenget rundt huset.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk med liggende malt utvendig kledning.

På 1960- tallet da dette huset ble oppført ble yttervegger i trehus satt opp med 10 cm isolert bindingsverk.
Vindsperre (sort forhudningspapp) ble festet til bindingsverkets utside før kledningen ble satt opp.
På innsiden ble fuktsperre i plastfolie festet til bindingsverket før innvendig bekledning ble montert.

Inntrykket er at husets originale utvendige kledning er erstattet med ny kledning i regi av tidligere eier.
Dette kan ha skjedd for ca. 20 år siden da taktekkingen også ble skiftet, eller eventuelt noe tidligere.
Det kan ha blitt lagt noe mer isolasjon i veggene i den forbindelse.
Kledningen er avsluttet mot grunnmur med et malt dekkbord, som dekker undersiden av kledningen. Det er boret hull i dekkbordet. Slikt gjøres for å sørge for gjennomstrømming av luft i hulrommet mellom vindsperre og kledningens bakside. Åpningen i den andre enden mot taket er antagelig skjult bak gesims (takutstikk). Gesimsen består av en spaltekledning av glattkant bord. Fluenetting er festet på oversiden for å hindre at insekter, vespebol etc. kommer inn i hulrommene.

Generelt:
Med bindingsverk menes en rammekonstruksjon av stolper (stendere), sviller, losholter (spikerslag) og skråbånd. Åpningene i bindingsverket kalles fakk. Bindingsverket trenger utfylling i fakk og kledning på begge sider for å danne en tett vegg.
Bindingsverksvegger isoleres med plater av mineralull (glassull eller steinull).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gavlveggen mot nordøst er malerslitt.
Det registrert avflasset maling på dekkbordet under kledningen (I overgang til grunnmur).
Dekkbord over vindu i soverom virker råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gavlveggen bør males på nytt.
Dekkbord med skader må erstattes med nye bord som males.
Dekkbord på øvrige veggflater bør sjekkes for skader, skiftet der det eventuelt er nødvendig og nye bord males. Der dekkbord kun er malerslitte må de skrapes og males.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Takverk med slakt fall slik taket er her er vanligvis konstruert med selvbærende sperrebind. På originale snitt-tegninger er en mønebjelke tegnet inn.
I stue/kjøkken er himling i rommet ført opp til takverkets møne. Over arealet med gang, bad/wc og alle soverom er det en horisontal himling under takverket. Det foreligger ingen beskrivelse av hvordan konstruksjonen er utført. Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å tilegne seg en kvalifisert oppfatning om utførelsen.
Der himlinger følge takvinkelen skal taket være isolert. Der himlingen er horisontal skal isolasjonen ligge i bjelkelaget.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. På spaltens underside skal det være festet en vindsperre. Dampsperre skal være montert mot underside av konstruksjonen før panel og plater ble festet til himlinger.
Takets utvendige utstikk (gesims) er kledd med bord på undersiden. Det er spalter mellom bodene. Fluenetting er montert for å unngå vepsebol og annet i hulrommene. Gesimsen er konstruert med spalter mellom bordene for at luft skal kunne trekke inn i luftespaltene mellom taksperrer. Det skal være gjennomstrømning av luft i spalten. Vanligvis besørges dette med en luftelyre i møne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å kjenne utførelsen i detalj. Det foreligger ingen beskrivelse av den originale konstruksjonen. Hvordan endringsarbeider er utført i regi av tidligere eier er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Detaljer med isolering og ventilering av konstruksjonen er avgjørende for tilstanden over tid, og det anbefales å undersøke forholdet nærmere. Luken i gangen, som ikke er tilgjengelig for tilgang til loftet i dag bør åpnes for nærmere besiktigelse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med dels tolags og dels trelags isolerglass, hovedsakelig fra ca. 1980 - 1982.
Vindu i stort soverom i 1. etasje er fra 1996. Vindu i soverom på motsatt side er fra ca. 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Det er registrert klimarelatert slitasje med redusert klaring mellom karm og ramme.
Ventilasjonen i huset er noe mangelfull og treverket har stedvis svellet i relativt stor grad slik at enkelte vindusrammer ikke kan åpnes.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Stort vindu i langvegg i stue er skadet av fukt nederst mot vindusforingen og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduene er preget av dels redusert, og dels ingen klaring mellom karm og vindusramme. Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Ifølge forskningsresultater fra Sintef bør vinduer i tre males hvert fjerde til hvert sjette år for å unngå dimensjonsendringer. Utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil gi gode funksjoner, og vesentlig bedre energieffektivitet. Ved framtidig utskifting av vinduene må det sørges for at de også utstyres med spalteventiler, som gir mulighet for tilførsel av frisk luft når vinduene er lukket.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i bad/wc og vaskerom i u. etasje er i malt tre med doble glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vinduene er preget av alder og klimarelatert slitasje.
Det er redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De originale vinduene er svært maleslitt på utside. Treverket har svellet og nye vinduer bør monteres.
Kvaliteten på vinduer i en bolig bestemmer i stor grad energiforbruket. Utskifting til energieffektive moderne vinduer vil redusere varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Underetasje:
Ytterdør i hvitmalt tre med 3 avlange glassruter i tolags isolerglass.
1. etasje:
Nyere glatt sortmalt ytterdør til husets hovedinngang.
To-fløyet terrassedør fra 2021 i malt tre med tolags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra stue, ca. 40 kvm.
Det opplyses at konstruksjonen er satt opp i 2020/2021.
På overflaten er det lagt terrassebord i kompositt. Rekkverk i stål og herdet glass. Trinn i tilsvarende materiale fra stue til terrasse.
Overflaten var dekket av snø på befaringsdagen. Den bærende konstruksjonen er skjult. Det foreligger ingen beskrivelser av hvordan konstruksjonen er bygget opp, og det er derfor ikke mulig å ha kjennskap til hvordan fundamentering og bærende konstruksjoner er etablert. Det er registrert noe sprekkdannelser på dekke i kompositt der rekkverks-stolper er festet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom terrasse med utgang fra stue i 1. etasje og terrenget utenfor langvegg med inngang til underetasje består øverst av to trinn i kompositmateriale og øvrige trinn i naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at trappen ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav til innvendige og utvendige trapper.
Rekkverk skal være montert på begge sider. Rekkverkshøyden skal være 90 cm målt fra inntrinnets forkant. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Ifølge bestemmelser i NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge trappen i samsvar med dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomtegrunnen foran husets inngangsparti er avgrenset med et rekkverk (nettinggjerde) mot tilstøtende eiendom.
Gjerdet er montert på en støttemur mot naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at høyden på rekkverket er under 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for vurdering av blant annet rekkverk på støttemurer, balkonger og terrasser. Kravet til høyde på rekkverk er 1 m der avstanden til terreng er fra 0,5 m til 10 m. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. ETASJE:
GULVFLATER:
Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med underliggende varme i entré. Trestavs eikeparkett i stue/spisestue/kjøkken, alle soverom og gang med adkomst til bad/wc og alle soverom. Bad/wc: Lyse gulvfliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone.
VEGGFLATER:
Flislagte veggflater i våtrom. Malte plater for øvrig.
HIMLINGER:
Malte plater.

U. ETASJE:
GULVFLATER:
Mørk grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i entré. Trestavs eikeparkett i stue/kjøkken og begge soverom. Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i bad/wc med adkomst fra soverom. Mørke fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i bad/wc/vaskerom og bod. Lyse fliser i toalettrom.
VEGGFLATER:
Panel i entré. Tapet og malte plater i stue/kjøkken. Lyse fliser i bad/wc og bad/wc/vaskerom. Pusset og malt betong/mur i hall og bod. Fliser og pusset/malt mur i wc.
HIMLINGER:
Panel og malte plater.
Downlights i hall med trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert generell aldersrelatert slitasje på gulvflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om oppgradering av gulv med parkett må overflatene enten slipes eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Detaljerte beskrivelser av materialvalget er ikke tilgjengelig.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er sannsynligvis vanlig tre-bjelkelag der bjelker med høyde på ca. 20 cm utlagt med senteravstand på 60 cm. Normalt isoleres tre-bjelkelag med mineralull. PÅ 1960- tallet ble bjelkelag gjerne fylt med 5 eller 10 cm mineralull. Isolering av etasjeskiller mellom oppvarmede rom forbedrer lydisoleringen og gir større mulighet til å opprettholde forskjellig temperatur i rommene over og under. Varmeisolering med mineralull øker brannmotstanden i konstruksjonen. Undergulvet har betydning for hvordan laster på gulvet fordeler seg til flere bjelker, og påvirker bjelkelagets stivhet og maksimale spennvidde. De mest vanlige platetypene på 1960- tallet var sponplater.
Som nevnt er det ikke kjent hvordan etasjeskiller er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjell på ca 30 mm i stue med peis.
I eldre bygårder foreligger det vanligvis større eller mindre skjevheter i gulvflatene,
som følge av naturlige setninger i grunnen og som følge av nedbøyning i tre-bjelkelaget.
Setninger i grunnen skyldes at metoder for fundamentering var relativt enkle på 1890- tallet. Nedbøyning i bjelkelaget skyldes den belastning gulvene har vært utsatt for ved bruk over tid. I tillegg er bjelkenes dimensjoner i bebyggelse fra denne tiden ikke optimalt gunstige for å forhindre nedbøyning. Først på 1960- tallet ble det utviklet forskning som resulterte i optimalt gode dimensjoner på gulvbjelker av tre. Dimensjoner som gir optimalt god strekk- og trykk-styrke og minimal grad av nedbøyning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om gulvflater i vaternivå må oppretting utføres.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Oppmurt elementpipe.
Utvendig har pipen elementer av lettklinker-betong. Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

Peis-ovn i stue, montert på ildfast plate.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

GULV PÅ GRUNN:
Betonggulv på grunn.
Gulvet er belagt med fliser og parkett.

VEGGER:
Grunnmur i betong med pusset og malte overflater.
Veggflater i pusset/malt mur i de fleste arealer der grunnmuren er under terreng. På vegger over terreng er veggflater i malte plater.
Grunnmur under terreng i soverom mot gavlvegg i sydvest er i pusset og malt mur. På innsiden av betongveggen er det lagt plater i treullsement (tresonitt) mot ferdig oppført betongmur. I den tilstøtende boden er muren ikke isolert med slike plater. Plater i treullsement var i bruk til isolasjon på innsiden av grunnmurer på 1950- og 1960- tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator er det kun registrert svake indikasjoner på fukt nederst på veggflater nær overgang til betonggulv. Betonggulvet er belagt med fliser og parkett. Det er kun registrert meget svake indikasjoner på fukt der det er flislagte overflater, i entré, bod og våtrom. Slike symptomer er normalt og skyldes vanligvis kapillært oppsug av fukt fra fundamentene. Da huset ble oppført ble fundamenter og grunnmurer ikke oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon slik tilfelle er i dag. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Vann fra takets nedløpsrør bør ledes i god avstand vekk fra grunnmuren Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Overflatevann må derfor ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene i størst mulig grad skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er i hvitmalt tre. Trinn og stusstrinn i eik.
Rekkverk med runde spiler i stål og håndløper i hvitmalt tre.
Sidevange montert mot vegg. På motsatt side er

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpet. Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av håndløper i trappeløpet.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører med vridere i stål.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap i soverom.
U. etasje:
Skyvedørsgarderobe med to speilfronter i entré.
Garderobeskap med fire fronter i hvit høyglans i soverom innenfor entré.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses på befaring at det ved kjøp av huset er blitt formidlet informasjon om at våtrommet er rehabilitert eller etablert ca. 2005. Ved etablering eller rehabilitering av våtrom i eksisterende boliger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.
Det foreligger ingen dokumentasjon om hvordan våtroms-konstruksjonen er utformet og om de produkter som er anvendt. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om tettesjikt og andre skjulte forhold.

Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Viktige faktorer er alder, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer og løsninger som er benyttet, og hvordan rommet er vedlikeholdt. Våtroms-konstruksjonen er ca. 20 år gammel og aldersrelatert slitasje vil forekomme.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater. Malte plater i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Valg av TG 2 er relatert til alder og manglende kjennskap til kvaliteten på våtrommets tettesjikt.
Skillevegger i underetasjen er hovedsakelig i mur eller betong, og inntrykket er at våtrommets omsluttende vegger i hovedsak er massive veggkonstruksjoner av mur eller betong. Slike vegger er vanligvis solid underlag for fliser og andre våtroms kledninger. Selv uten påstrykningsmembran kan slike løsninger holde lenge.
Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Levetiden for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntett membran i våtsoner der veggen utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rent visuelt holder vegg- og himlingsflater normalt god standard, men alder på omtrent 20 år tilsier at aldersrelatert slitasje foreligger. Ved normalt bruk bør rommet ha flere års sannsynlig restlevetid. På sikt vil behovet for rehabilitering inntreffe.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.
Gulvflaten i rommet er nærmest flat. I dusj-sonen er det fall mot sluk på ca. 5 cm.
Terskelhøyden er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til mangel på tilstrekkelig fall mot sluk på den flislagte gulvflaten.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist være minst 25 mm.
Dette kravet er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens situasjon.
Ved eventuelle lekkasjer fra utstyr i rommet har man ikke sikkerhet for at lekkasjevannet renner mot sluk.
Det foreligger risiko for at mulig lekkasjevann kan gå til soverommet via lav terskel, avhengig av hvor mye vann det eventuelt vil kunne dreie seg om.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med klemring for feste av membran. Ukjent membranløsning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er tilbakelagt på sluk- og membranløsning.
Det er ikke mulig å observere membranløsningen i gulvet da den ikke er synlig i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å ha en eksakt oppfatning om når sluk og membranløsning bør skiftes, men alderen er relativt høy.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Hvordan gulv under det flislagte sjiktet er sikret mot fuktbelastning er ikke mulig å observere.
Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone avgrenset med skille i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med to glatte hvite fronter og benkeplate i massiv eik med nedfelt hvit servant. Veggskap med speilfront over servant.

Vurdering av avvik:

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

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.
Utstyr fra ca. 2005 er ca. 21 år gammelt og sannsynlig restlevetid er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Uten lekkasjesikring/dreneringsløsning kan lekkasjer pågå noe tid uten å bli oppdaget. Slitasje på sanitærutstyr er ikke synlig fra utsiden, og alder tilsier risiko for at svikt med behov for utskifting kan inntreffe.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte i grunnmur.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fysisk mulig da våtrommets røropplegg og utstyr er montert mot vegger i mur eller betong.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det opplyses på befaring at det ved kjøp av huset er blitt formidlet informasjon om at våtrommet er rehabilitert ca. 2005. Ved rehabilitering av våtrom i eksisterende boliger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.
Det foreligger ingen dokumentasjon om hvordan våtroms-konstruksjonen er utformet, og om de produkter som er anvendt. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om tettesjikt og andre skjulte forhold.

Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Viktige faktorer er alder, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer og løsninger som er benyttet, og hvordan rommet er vedlikeholdt. Våtroms-konstruksjonen er ca. 20 år gammel og aldersrelatert slitasje vil forekomme.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater. Malte plater i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone på vegg over badekar der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Valg av TG 2 er relatert til alder og manglende kjennskap til kvaliteten på våtrommets tettesjikt.
Skillevegger i underetasjen er hovedsakelig i mur eller betong, og inntrykket er at våtrommets omsluttende vegger er massive veggkonstruksjoner av mur eller betong. Slike vegger er vanligvis solid underlag for fliser og andre våtroms kledninger. Selv uten påstrykningsmembran kan slike løsninger holde lenge.
Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Levetiden for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntett membran i våtsoner der veggen utsettes for damp og direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rent visuelt holder vegg- og himlingsflater normalt god standard, men alder på omtrent 20 år tilsier at aldersrelatert slitasje foreligger. Ved normalt bruk som vaskerom bør rommet ha flere års sannsynlig restlevetid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 10 mm.
Karakteristikken TG 2 er relatert til standardens krav (NS.3600) om at høydeforskjellen skal vurderes mot minstekravet i forskrif, som er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet er hovedsakelig i bruk som vaskerom, og fungerer med avviket.
Ved eventuelle lekkasjer på utstyret i rommet foreligger det risiko for at deler av lekkasjevannet kan renne mot hallen utenfor.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

SLUK:
Da huset ble oppført på 1960- tallet ble sluk utelukkende levert i støpejern, og det var sannsynligvis kun ett sluk i rommet. Dersom det opprinnelige sluket er skiftet da våtrommet ble oppgradert i på 2000-tallet er mest sannsynlig begge sluk i plast.
MEMBRAN:
Membranløsningen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begge sluk er tungt tilgjengelige for besiktigelse og rensing og materialvalget er ikke mulig å konstatere.
Med begrenset tilgang er det ikke mulig å sjekke membran og fuger rundt sluk, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Aldersrelatert slitasje vil uansett foreligge etter ca. 20 års bruk.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilgang til sluk bør forbedres. Våtrommets alder kan medføre at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt.
Gulvet må ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer ut fra den besiktigelse som er mulig å foreta. Risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med frontpanel. Dusjgarnityr på vegg. Dusjvegg i herdet glass er montert på karet.
Skapinnredning med hvite fronter og benkeplate i eik med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Veggskap med to speilfronter over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret etter ca. 20 års bruk vil forekomme.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2005 er ca. 4 år.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i grunnmur.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fysisk mulig da våtrommet er omsluttet av vegger i mur og betong.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at våtrommet er rehabilitert i regi tidligere eier ca. 2005. Dokumentasjon for tiltaket er ikke mottatt. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og sammensetningen av produkter skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter har ansvar for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.
Fordi det ikke foreligger dokumentasjon for utførelsen og anvendte produkter, så er vurdering og karakteristikk kun basert på visuelt inntrykk og bruk av måleinstrumenter. Eventuelle slitasjepunkter som foreløpig ikke er materialisert som svikt vil ikke bli registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone. Nedstøpt varmekabel i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er ca. 5 mm. Det er kun fall fra kant av dusjnisje til overkant slukrist. Gulvflaten ellers er flat. Sluket er montert i dusj-sonen. Sonen er avgrenset med to fronter i herdet glass, som er montert i aluminium-profiler. En list som styrer frontene er montert direkte på gulvflaten. Ved en eventuell lekkasje fra utstyret i rommet utenfor dusjnisjen vil ikke gå til sluk, men til gangen utenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan forbedres ved å fjerne listen med frontene som avgrenser dusj-sonen. Gulvet er likevel ikke i samsvar med gjeldende krav til fallforhold på overflaten. Minstekravet til høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Det er ingen høydeforskjell mellom terskel og flislagt gulv innenfor, og det er gulvflaten som utgjør nivået for topp membran.
Samsvar med gjeldende forskriftskrav kan oppnås ved rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er tilbakelagt på sluk- og membranløsning.
Det er ikke mulig å observere membranløsningen i gulvet da den ikke er synlig i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommets alder kan medføre at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt.
Gulvet må ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold.
Risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset med to fronter i herdet glass, montert i aluminiumprofiler. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett. Skapinnredning i mørk trestruktur med heldekkende hvit servantplate. Høy-skap i tilsvarende utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett, og sannsynlig aldersrelatert slitasje på utstyret.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, slik som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Slike krav ble gjort gjeldende ved nye forskrifter i 2010.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Anslått alder på utstyret i rommet er ca. 20 år. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med tilknyttet elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst og heller på andre veggflater. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Foliert benkeplate i trestruktur med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket er relatert til alder og generell slitasje.
Blant annet er folien på benkeplatens kant nærmest dør til rommet løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved utskifting eller oppussing.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å montere ventilator med avtrekk direkte gjennom yttervegg.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2020/2021 med profilerte mørk grå fronter. Belysning under overskap. Benkeplater i mørk grå kompositt med underlimt sort kum. Koketopp med benkeventilator, stekeovn, kjøleskap, fryseskap, to oppvaskmaskiner er integrert i innredningen. Komfyrvakt og elektronisk vannstopper er installert. Stoppekran i benkeskap.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Benkeventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å føre avtrekk fra ventilator over tak eller gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system er installert for begge våtrom i underetasje, og sannsynligvis også for bad/wc og kjøkken i 1. etasje. Det er installert fordeler-skap for rørsystemet i vaskerommet. Skapet var avlåst på befaring, og var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er derfor ikke mulig å tilegne seg oversikt over hvor mange rom med vanninstallasjoner som styres av vannrørene i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
AVLØPSSTAMMER (SOILRØR):
Da dette huset ble oppført ble avløpsstammer utelukkende installert med avløpsrør i støpejern. Det gjelder både avløpsrør som er innstøpt horisontalt i betonggulv i kjeller fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør, samt vertikalt monterte avløpsstammer gjennom etasjene.
Det foreligger ingen informasjon om at hoved-avløpene er skiftet i forbindelse med de rehabiliteringsarbeider som er utført for ca. 20 år siden. Dersom avløpsstammer ikke er skiftet er originale avløpsstammer fremdeles i bruk. Disse er i så fall ca. 60 år gamle. Sannsynlig levetid for slike rør er 60 til 70 år. Avhengig av kvalitet kan levetiden være noe lengre.
Sannsynlig levetid for avløpsrør i plastprodukter er ca. 50 år, og dersom originale avløpsstammer er erstattet med nye avløpsrør i plast for ca. 20 år siden er sannsynlig restlevetid ca. 30 år.

SLUK OG AVLØPSRØR TIL UTSTYR I ROM MED VANNINSTALLASJONER:
I forbindelse med oppgraderinger med rehabilitering av våtrom for ca. 20 år siden er det konstatert at sluk i plast er installert i våtrom i 1. etasje og i det minste våtrommet i underetasje. (Våtrom med adkomst fra soverom). Sluk i vaskerom i underetasje var ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse på befaringsdagen, og det er derfor ikke påvist at sluk i dette våtrommet er i plast. Imidlertid er det sannsynlig at begge sluk i dette våtrommet er i plast.
Etter all sannsynlighet er både sluk og avløpsrør til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner i plast.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder som ligger til grunn for vurderingen. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Husets avløpsinstallasjoner med soilrør, sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom har relativt høy alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr inngå som nødvendig del av tiltaket.
Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på avløpsinstallasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i huset er basert på avtrekksfunksjoner gjennom yttervegger i alle våtrom Tilførsel av luft til rommene er basert på bruk av ventilasjonsluker i yttervegger og vanlig lufting med åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen har begrenset funksjon, og bør forbedres med en løsning som bedre påvirker luftskiftet i boligen.
Eksisterende ventilasjon sørger ikke for at sirkulasjonen/utskifting av luften i boligen foregår i et tempo som gir tilstrekkelig godt klima uten ved hjelp av f. eks å sette vinduene i luftestilling. Typiske symptomer på at ventilasjonen bør forbedres er dugg på glassruter og at vindusrammene har svellet noe på de eldste vinduene og derfor ikke passer like godt i karmen som tidligere. Det er konstatert at enkelte vinduer ikke kan åpnes på grunn av dimensjonsendringer. Manglende utvendig overflatebehandling er også del av årsaken til slike forhold. Det er stedvis konstatert innvendige skader på vinduenes treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hus som er oppført på 1980- tallet og tidligere har vanligvis naturlig ventilasjon. Fra våtrom og kjøkken ble det installert kanaler med avtrekk over yttertak. Kravene var gitt ut fra tverrsnittet på kanalene. Naturlig oppdriftsventilasjon fungerer slik at varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i kanaler med avtrekk over tak. Systemet gir et luftskifte i boligen når temperaturen mellom innvendig og utvendig klima er opp til 10 grader eller mer. I den varme årstiden da temperaturen mellom ute og inne er utlignet fungerer ikke slik ventilasjon i særlig grad. Naturlig ventilasjon er uansett avhengig av at det er kontinuerlig tilførsel av luft i form av luker i yttervegger eller vinduer som er satt i luftestilling.
I dette huset er de originale kanalene i våtrom og kjøkken ikke i bruk. Kanalene er erstattet med avtrekksventiler i yttervegger, som er tilknyttet ventiler. Denne ventilasjonen virker normalt godt for våtrommene internt når disse rommene er i bruk med dusjing etc. men har ingen funksjon for den totale ventilasjonen i huset.

Det finnes i dag ventilasjonssystemer som er relativt enkle å montere, og som egner seg til bruk i eldre bygninger.
Ventiler som både gir avtrekksfunksjoner og funksjoner med tilførsel av luft kan monteres i yttervegger i alle rom. Et slikt system medfører ikke store innvendige endringer med nye kanaler og aggregater. Det anbefales å utrede et slikt system.
En forbedring kan ellers være være å installere mekanisk ventilasjon i huset. Et aggregat må da installeres på loftet. Kanaler monteres for alle våtrom og tilknyttes aggregatet med videre avtrekk over tak. Det må sørges for tilstrekkelig med ventiler i yttervegger slik at man får til god sirkulasjon av luft i hele arealet. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at tilførsel av luft besørges med ventiler i yttervegger. Lufttilførselen kan medføre plagsom trekk, spesielt i den kalde årstiden. Det beste alternativet er installering av balansert ventilasjon. Et slikt anlegg sørger for at luften i alle rom skiftes mange ganger i løpet av et døgn.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Nedstøpte varmekabler i alle våtrom. Panelovner i rommene.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i vaskerom.
Det opplyses at ny bereder er montert i 2025.

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Hoved-sikringstavle er montert i bod i underetasje.
Hovedsikringer på 50 ampere.
Fordelingskurser er installert dels med automatelementer og dels med nyere jordfeilautomater.
Det er installert to målere, henholdsvis for hoveddelen og for den sekundære delen med adkomst direkte fra underetasjen.
En separat strømtavle er installert i entré/gang med utvendig adkomst i underetasjen.
Fordelingskurser er installert med automatelementer og enkelte jordfeilautomater.

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.
   Det er ikke kjent når anlegget er totalt rehabilitert.
   Tiltak med anlegget er utført i forbindelse med oppgraderingstiltak som ble utført for ca. 20 år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke mottatt
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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
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?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør. Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Inntrykket er at huset er oppført på stabil fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I forbindelse med kjøp av eiendommen er det opplyst av tidligere eiere et ny drenering rundt husets grunnmur er etablert i 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon med beskrivelse av hvordan tiltaket er utført. Ved utvendig besiktigelse er det registrert at grunnmurplater er lagt mot muren. Ved innvendig besiktigelse i kjeller der grunnmuren er åpen og tilgjengelig for bruk av måleinstrumenter er det kun registrert meget svake indikasjoner på fukt. Muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse i hall, toalettrom, bod og soverom mot sydvest. Grunnmur mot sydøst der det er utvendig adkomst til underetasjen befinner seg over utvendig terreng, og er følgelig ikke eksponert for direkte vannpåkjenning fra terrenget. Nedre del av grunnmur mot sydvest er dekket av terrasse og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Langs trapp ved hjørne mot terrasse er grunnmurplater mot muren ikke sikret med topplist. List mangler også bak strøminntaket på gavlvegg mot nordøst. (Utenfor vaskerom). Noe grus har trengt inn mellom grunnmur og platen på dette stedet.

Det er et avvik at nedløpsrør fra taket er ledet direkte til terreng ved grunnmur.

Til tross for at terrenget er relativt godt tilrettelagt for å holde vann unna husets grunnmur er det stedvis noe manglende fall ut fra muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Topplist bør festes der platene ikke har feste til muren i overkant. Hensikten med topplisten/kantlisten er å sørge for tett avslutning, som sikrer at regn/smeltevann, jord og fyllmasser ikke trenger ned mellom plater og grunnmur.

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Langs gavlvegg mot nordøst er terrenget fallende langs grunnmuren til lavere terreng.

Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann på terrengoverflaten og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er viktige tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Huset er oppført med fundamenter og grunnmur i betong på fjellgrunn. Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulvet der gulvet er flislagt. Det er ikke kjent om trykkfast isolasjon av isopor ble utlagt på ferdig avrettet grunn før betonggulvet ble støpt, eller om betonggulvet fra byggeåret er pigget opp og erstattet med nytt isolert betonggulv i forbindelse med oppgradering av huset for ca. 20 år siden. Der betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon vil den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i grunnmurens fundamenter. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon. Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt. Den relativt gode situasjonen i dette huset kan skyldes at nytt isolert betonggulv er etablert for ca. 20 år siden. En bidragsyter kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset som gir god infiltrasjon av overvann i grunnen.

Det er ikke påvist sprekkdannelser eller andre negative forhold på grunnmurens innside der muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse. NB: Bak strøminntaket på grunnmur utenfor vaskerommet er maling flasset av. Det anbefales å foreta en oppussing av grunnmuren med fjerning av løs maling og nye strøk med maling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Adkomst fra felles gårdsplass med garasjeanlegg og parkering og fram til huset er belagt med belegningsstein. Terrenget er svakt fallende fra huset og fram til gårdsplassen. Grunnen langs gavlvegg mot nordøst er skrånende langs veggen ned til hushjørne der terrenget flater ut. Langs yttervegg med inngangsparti til underetasje er terrenget flatt. Belegningsstein er lagt langs veggen. Mot sydvest er helningen på terrenget skjult av terrassen. Tomten er ellers opparbeidet med plenarealer, avgrenset med hekk og gjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall fra husets yttervegger. Vann fra takets nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Som nevnt under posten for fuktsikring og drenering bør vann fra nedløpsrør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alder og materialvalg på husets vann- og avløpsledninger er ikke kjent.
Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning kan være fra ca. 2005 da huset ble oppgradert.
Eventuelt kan ledningene være fra byggeåret. (1966).
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dersom vann- og avløpsledninger er fra 1966 da huset ble ferdigstilt og tatt i bruk så er mer enn halvparten av forventet brukstid tilbakelagt,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt.
Det er ikke opplyst om svekket effekt på avløpsledning i form av f. eks tette avløp. det er heller ikke opplyst om svekket effekt på vanntilførsel.
Risiko for brudd eller annen svikt med behov for å gjennomføre tiltak foreligger ved alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i huset.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.
Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert avvik med hensyn til husets interntrapp, utvendige trapper og høyde på rekkverk mot tilstøtende eiendom. Avvikene er behandlet i den tekniske beskrivelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Ifølge opplysninger innhentet fra kommunen er garasjen godkjent for oppføring den 11.11.2005.

Standard
Garasjebygget holder normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse
Tillatelse til oppføring av garasjebygget er datert den 11.11.2005.
Bygget inneholder to doble garasjer på 30 kvm.
Leddport. Innlagt strøm og belysning.

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

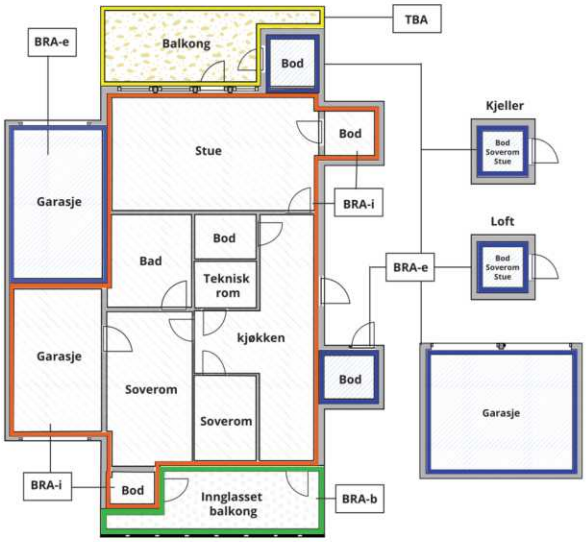
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	112			112	
1. etasje	118			118	35
SUM	**230**				**35**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc, bad/vaskerom, gang med trapp, bod		
1. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Høyde under møne i stue/kjøkken, 2,9 m.
Høyde ved yttervegger i 1. etasje, 2,17 m.
Høyde under horisontale himlinger, 2,35 m.
Sydvestvendt terrasse med utgang fra stue, 35 kvm.
Med eiendommen følger garasjeplass i fellesanlegg,
og biloppstillingsplass med ladestasjon på felles gårdsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Interne planløsninger i huset er endret fra de originale tegningene i begge etasjer.
Underetasjen er innredet med boligstandard i regi av tidligere eier for ca. 20 år siden.
Det er ikke kjent om etasjen er bruksendret fra kjeller til boligformål i den forbindelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkkeninnredning, ytterdør, terrassedør og skyvedørsgarderobe i entré er montert i de senere år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er etablert en terrasse på ca. 35 kvm mot sydvest med utgang fra stue i hoved-etasjen.
Konstruksjoner på terrenget er ikke søknadspliktige dersom høyden ikke overstiger 50 cm.
Ved stikkmål tatt ved trappeadkomst fra terreng til terrassen er det konstatert at høyden er ca. 50 cm.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som viser garasjebygget slik det fremstår etter oppføring.
Tillatelse til oppføring er gitt den 11.11.2005. Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses av eier at felles garasjebygg er oppgradert utvendig i den senere tid.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	215	15
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt på stedet Bod i kjeller er betegnet som S. rom.
Garasje	En garasje er pr. definisjon S. rom.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Kristine Linnea Strömer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	249		1	2557.6 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Parksvingen 11 B

Hjemmelshaver
Strömer Kristine Linnea, Karlsson Torbjörn Sune

Eierandel
240 / 875

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jar i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet. Med eiendommen følger garasjeplass i fellesanlegg og parkeringsplass med ladestasjon på felles gårdsplass.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra stikkvei til Parksvingen.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

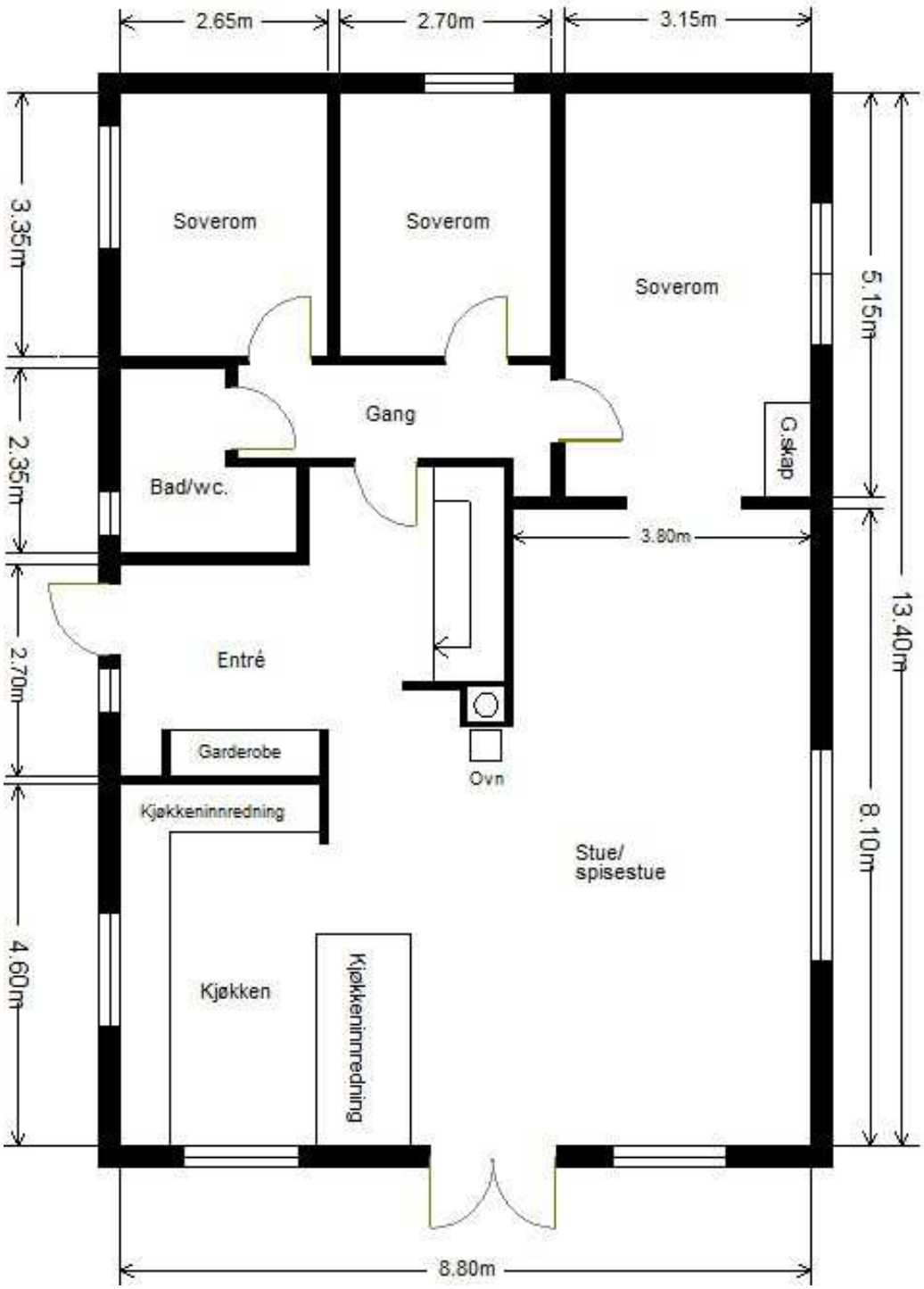
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BP1819

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

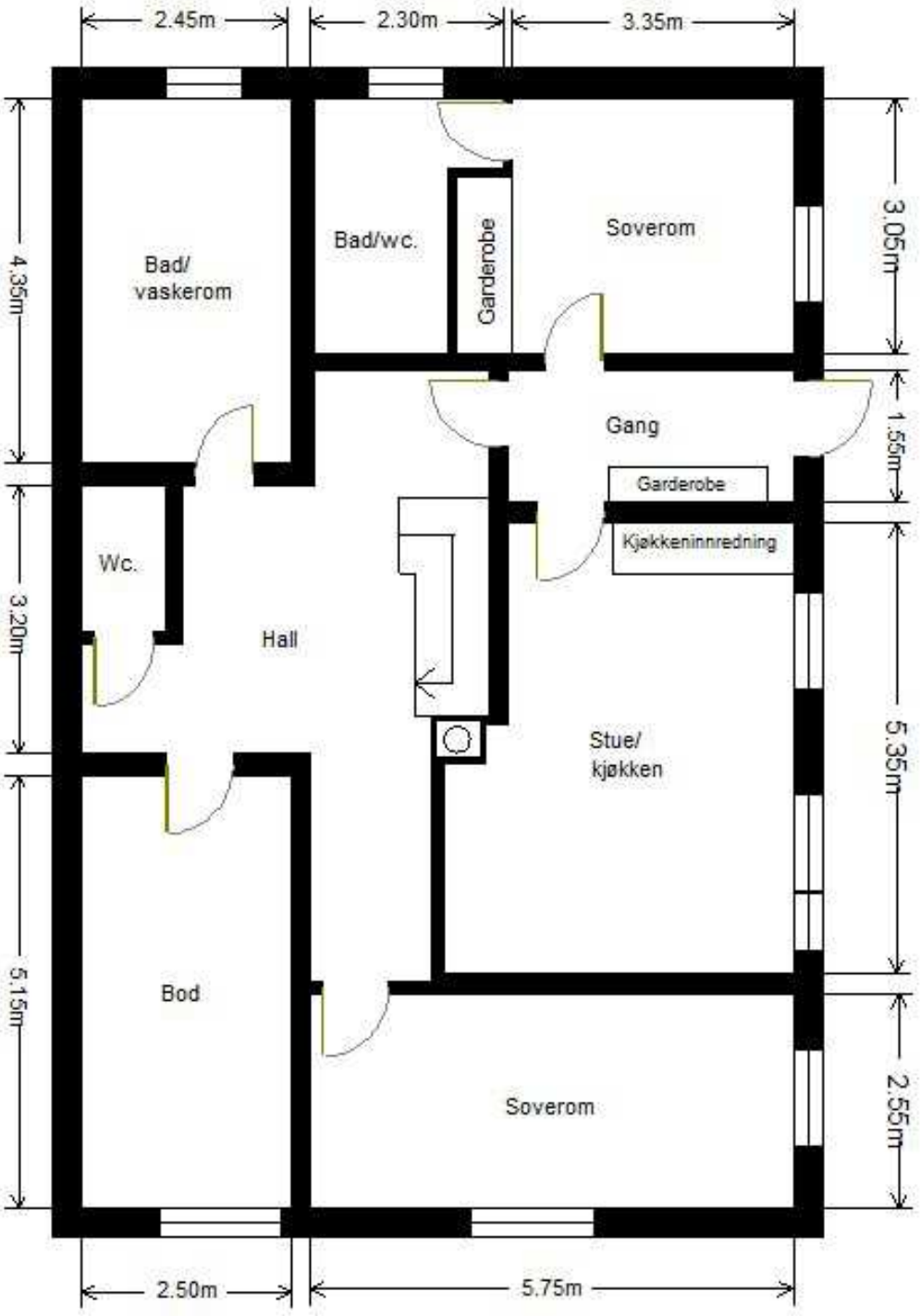
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Parksvingen 11 B Enebolig 1. etasje BRA. 118 kvm.

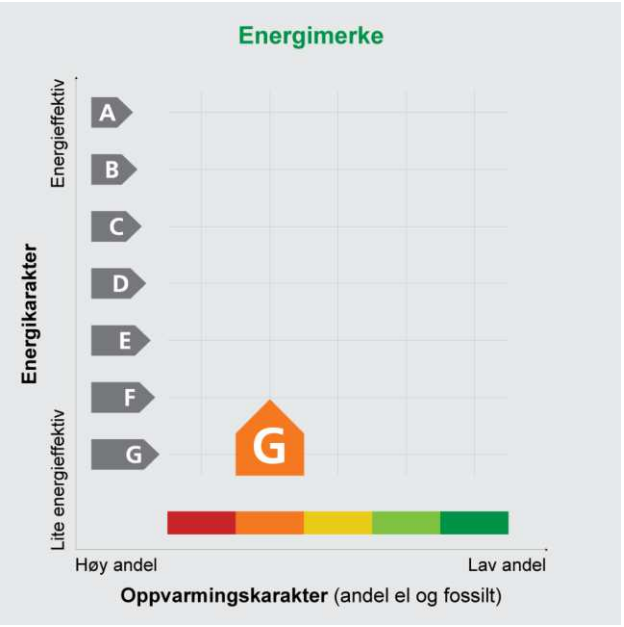
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Parksvingen 11 B Enebolig U. etasje BRA. 112 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Parksvingen 11 B
Postnr	1357
Sted	BEKKESTUA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	249
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	17189794
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-829010
Dato	27.10.2017



Eier	Alexander Melsom
Innmeldt av	Alexander Melsom

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parksvingen 11 B
Postnr/Sted: 1357 BEKKESTUA
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.10.2017 11:05:58
Energimerkenummer: A2017-829010
Ansvarlig for energiattesten: Alexander Melsom
Energimerking er utført av: Alexander Melsom

Gnr: 19
Bnr: 249
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 17189794

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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 elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Bærum kommune

VAledninger

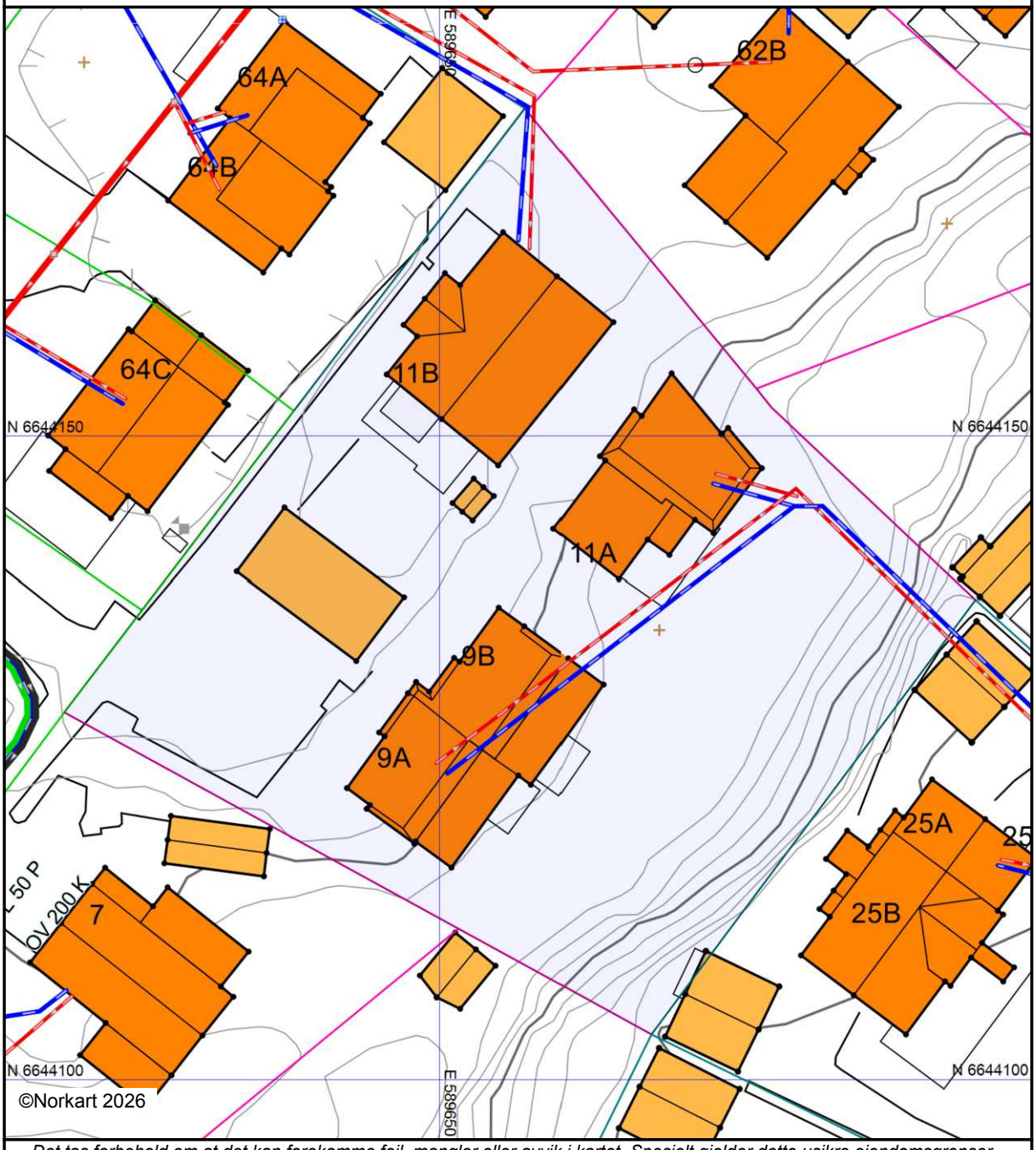
Eiendom: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:500

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.

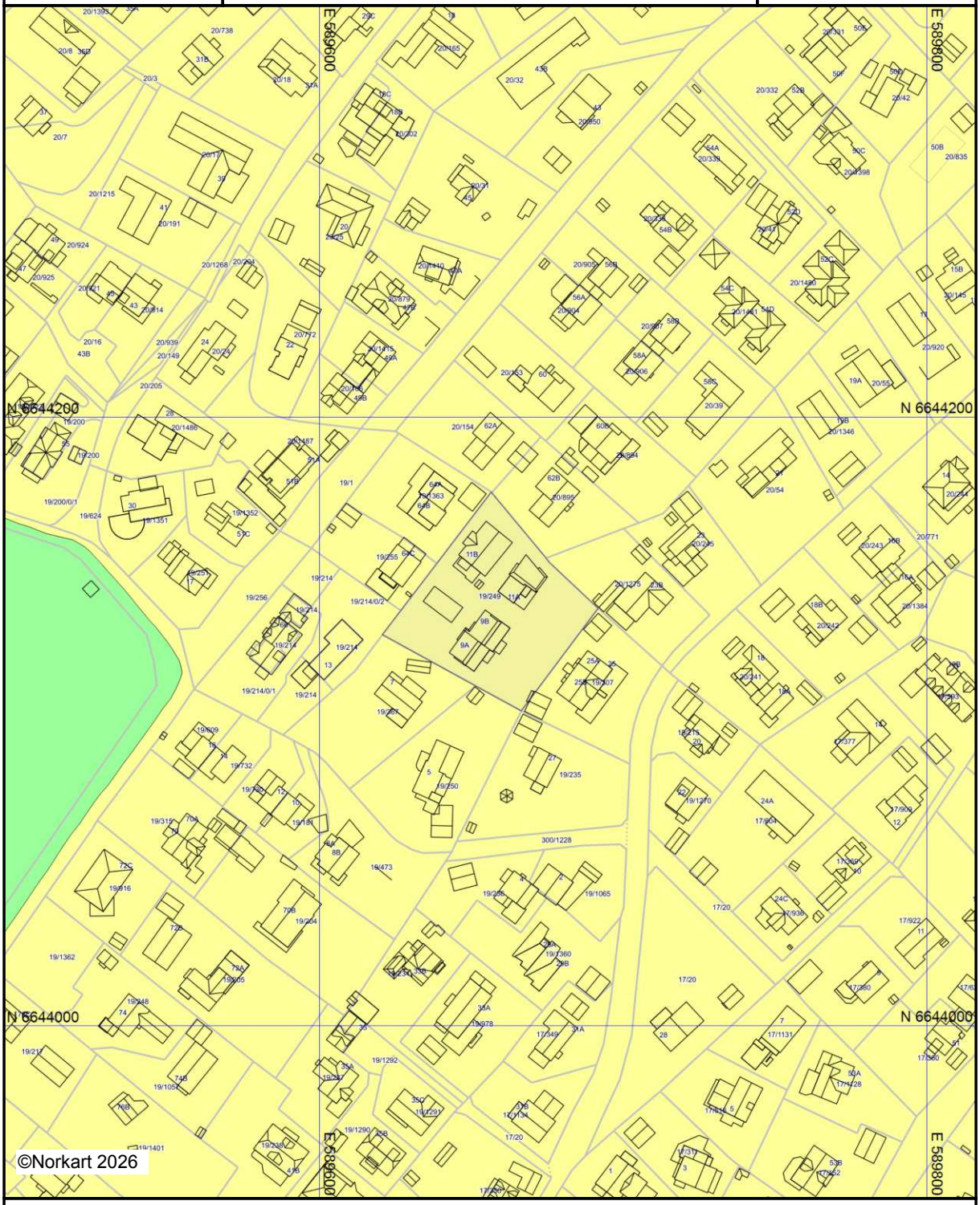
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Sporveg - eksisterende

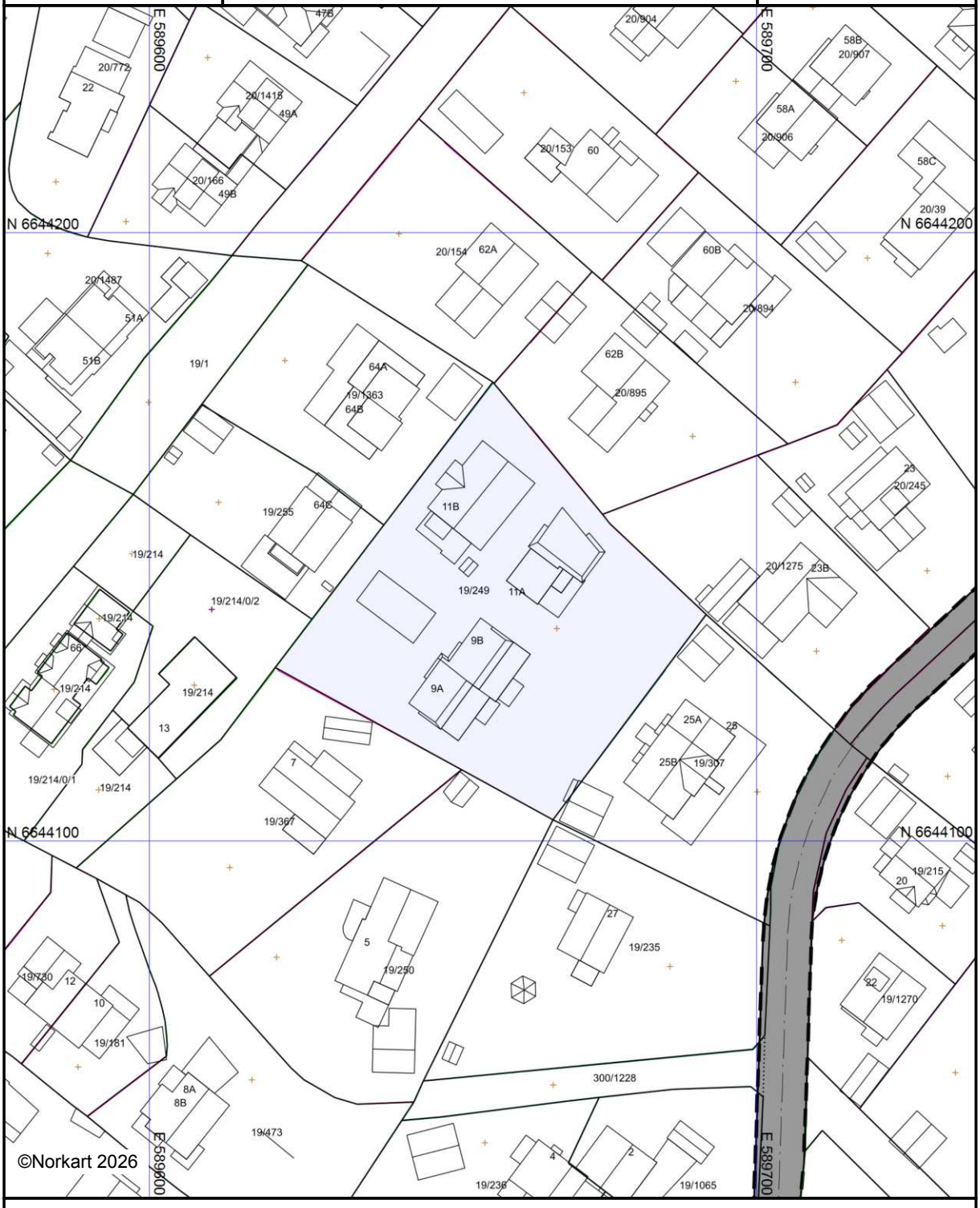
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B
Dato: 23.02.2026
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

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Parksvingen 11B, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

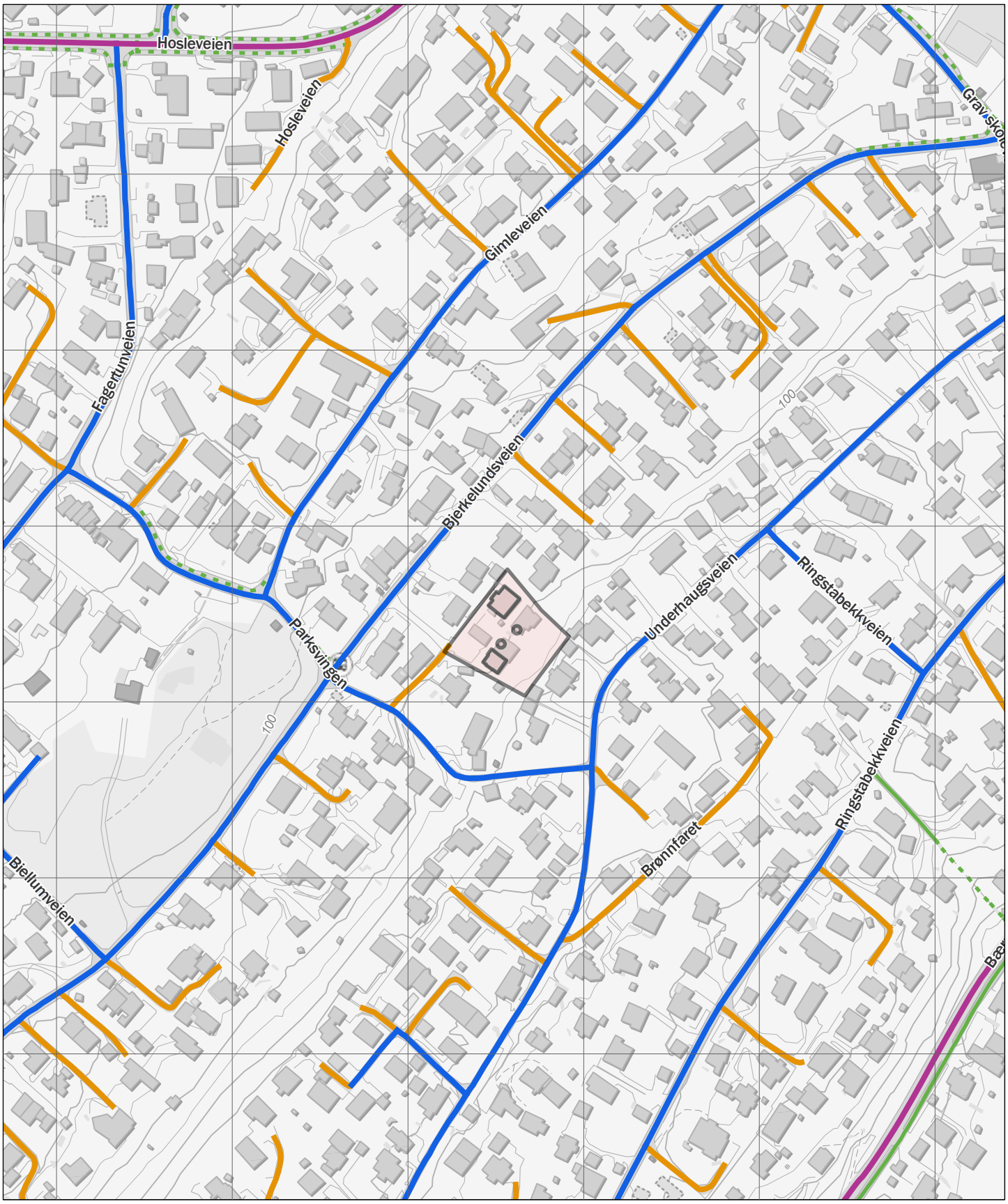
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 558 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:23/02/2026



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

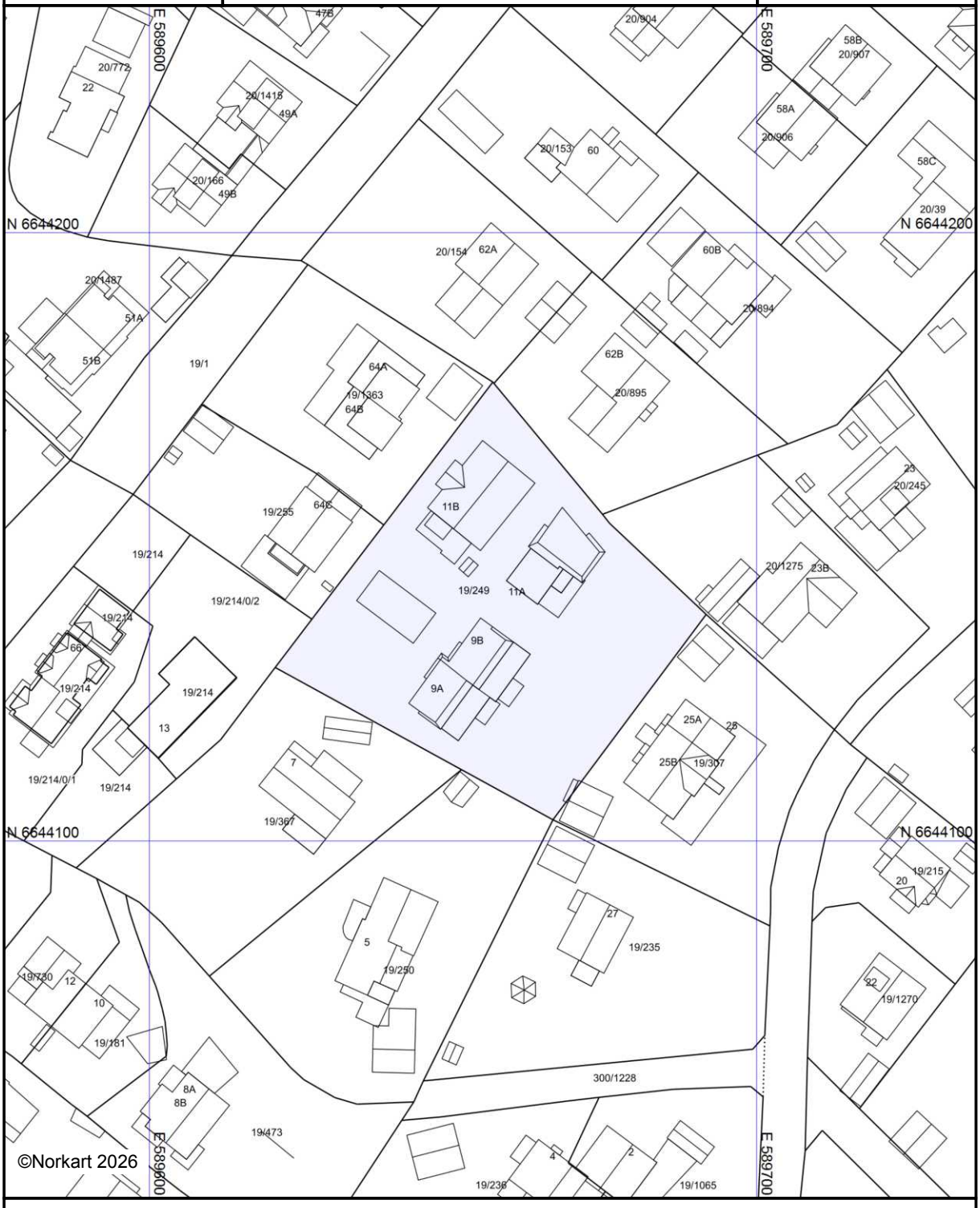
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/249/0/1
Adresse: Parksvingen 11B
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Parksvingen 11B, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Parksvingen 11B, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90105650 (Avgiftsadresse: Parksvingen 11 B)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	11.01.2022	27.05.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		18.01.2022
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		18.01.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Parksvingen 11B, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 121,72 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 576,08 kr
Vann	9 515,94 kr
Sum	**25 605,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	4 stk	4576.06	1/4	0 %	4 576,06 kr	381,34 kr
Vann etter areal	15%	219 m2	39.80	1/1	0 %	8 716,53 kr	726,37 kr
Avløp etter areal	15%	219 m2	45.26	1/1	0 %	9 912,82 kr	826,07 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**23 650,41 kr**	**1 970,87 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Parksvingen 11B

Nabolaget Gimleveien - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	11 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	13 min
Oslo International School 90 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Parksvingen Linje 212	2 min 0.1 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	7 min 3.1 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.3 km

BARNEHAGER

Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	10 min 0.9 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Jar	15 min
Kiwi Bekkestua	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	16 min
Vitusapotek Bekkestua	16 min
Bekkestua Vinmonopol	16 min

SPORT

Grav skole	8 min
Myraparken balløkke	10 min
SATS Bekkestua Stasjon	15 min
GYM Bekkestua	15 min

«Hyggelige naboer, stille, veletablert, nærhet til Oslo og marka»

— Sitat fra en lokalkjent

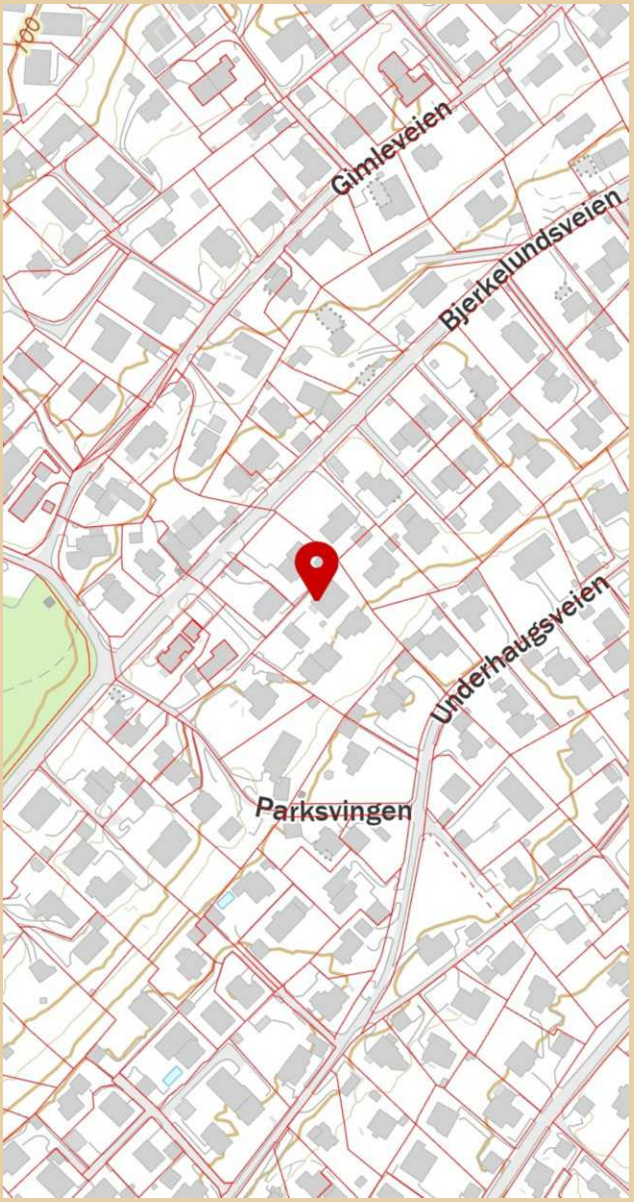
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKSVINGEN 9-11

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 4. mai 2006
Endret sist på sameiermøte den 7. april 2026

§ 1

BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Sameiet Parksvingen 9-11 (heretter Sameiet) består av fire boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.02.2006.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Parksvingen 9-11, gnr. 19 og bnr. 249 i Bærum kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Snr	Formål	Sameiebrøk	Adresse
1	Bolig	240/875	Parksvingen 11B
2	Bolig	235/875	Parksvingen 11A
3	Bolig	200/875	Parksvingen 9B
4	Bolig	200/875	Parksvingen 9A

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

§ 3

RETT TIL BRUK

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer.

Hver enkelt seksjon har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jf. tegning nedenfor. Dette gjelder også fordeling av biloppstillingsplasser på tomten og i garasje, se tegning nedenfor. Disse enerettene på sameiets fellesareal skal gjelde i inntil tretti år, slik at disse opphører 6. april 2056.



§ 4

RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Sameiet har vedtatt regler for utleie av seksjon. Sameiermøtet kan endre reglene med alminnelig flertall. Styret kan ikke alene endre reglene. Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker.

Overdrager/utleier plikter å gjøre erverver/leietager kjent med disse vedtekter og vedtatte husordensregler og behandlingsregler. Dersom en leietager/fremleietager ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan kreves forelagt sameiermøtet til behandling og vedtak.

§ 5

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke blant annet offentlige avgifter, felles strøm og snømåking. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon og tilhørende areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal. Dersom det inngås avtale om vaktmestertjeneste som gressklipping o.l. vil dette være en fellesutgift.

Den enkelte sameier betaler à kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Det opprettes en egen sameiekonto som beløpet skal betales til. Beløpet forfaller til betaling den 1. i hvert halvår (1. januar og 1. juli).

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§6

VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiets utebelysning er regulert med følere på den enkelte seksjon. Hver sameier er forpliktet til å vedlikeholde dette anlegget slik at belysningen fremstår som en enhet og skrur seg av og på samtidig i hele sameiet.

§7

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den halvårlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8

STYRET

Styret skal bestå av minst to medlemmer, hvorav et medlem fra en enebolig og et medlem fra en tomannsbolig. Dersom styret ikke er enig i saker skal dette avgjøres ved loddtrekning.

§ 9

SAMEIERMØTE

Sameierne er sameiets øverste organ. Medlemmene er samtlige sameiere.

Det skal holdes sameiermøte innen utgangen av mai hvert år og innen tre uker dersom en av sameierne ønsker ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten.

§ 10

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 11

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven§ 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner§ 27.

§ 13

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes. Endringer av farge utvendig på husene kan kun gjøres dersom sameiere er enige

Utvendige boder eller andre faste eller løse installasjoner kan ikke settes opp på tilleggs- eller fellesareal uten enstemmighet i sameiet.

§14

FORSIKRING

Seksjonseierne er forplikter seg til å ha fullverdi- og innboforsikring for sin seksjon og den garasje som seksjonen disponerer. Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

§ 15

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitt stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§16

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKSVINGEN 9-11

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 22. juni 2006

1. Generelt

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i eiendommen, jf eierseksjonsloven § 19 Seksjonens eier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

2. Huset

Ved valg av markiser er det kun tillatt å velge farge(r) som ikke avviker i vesentlig grad fra det fargevalg som allerede preger sameiets øvrige markiser.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.
Hver enkelt beboer må sørge for anskaffelse og vedlikehold av nødvendig røykvarsler og slukkingsutstyr i sin seksjon.

3. Utomhus

Støttemur mellom 11 b og gangarealet til 9 a og b og 11a skal ikke kunne bygges høyere. Beplantning på støttemuren skal klippes slik at beplantningen ikke blir høyere enn 110 cm fra støttemuren.

Hekker mellom 9a og 9b og mellom 9b og 11 a skal ikke være høyere enn 150 cm fra bakken.

Beplantning av trær skal kun skje etter forutgående samtykke fra styret og i samarbeid med nærmeste seksjon.

Konstruksjoner skal ikke etableres uten forutgående samtykke fra de øvrige sameiere.

Gangsonen ved 9 a og b og 11a er adkomstareal for 9 a og b og 11a. 11b skal ha sin daglige adkomst over eget tilleggsareal.

4. Orden

Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter sameieren å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til sameierens bruksenhet.

Klesvask som henges på terrasser bør søkes holdt under rekkverkshøyde.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

5. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl 23 og kl 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter klokken 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom de kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt. Banking, boring og annen støyende virksomhet må unngås etter kl 2200.

6. Søppel

I søppelcontainerne/kassene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Søppelposene må være tette og forsvarlig knyttet igjen slik at søppel ikke blir liggende utover og lukte.

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Plast og papir innsamles separat.

7. Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at seksjonseieren tillates å holde dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf eierseksjonsloven § 19.

8. Parkering og bilkjøring

Ikke minst av hensyn til barna bør beboere som kjører holde en lav hastighet på området.

Utendørs parkering kan bare skje i garasje og på anviste biloppstillingsplasser.

9. Overdragelse og utleie

Overdragelser av sameierett og utleieforhold skal meddeles styret. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at vedtekter, ordensregler, behandlingsregler, rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

10. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

BEHANDLINGSREGLER VED UTLEIE, FREMLEIE OG KLAGER

EIERSEKSJONSSAMEIET PARKSVINGEN 9-11

Vedtatt av sameiermøtet 22. juni 2006

I. BEHANDLINGSREGLER VED UTLEIE OG FREMLEIE AV SEKSJONER

Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av utleie av seksjon og når leietaker av seksjonen ønsker videre utleie til en fremleietaker:

1. Før avtale om utleie inngås skal seksjonseier gi sameiet melding til sameiet ved styreleder om opplysninger om leietakeren(es) navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om leietaker har husdyr. Når seksjonseier er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson sameiet kan sende meldinger til. Seksjonseier skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for utleieforholdet når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av sameiet.

   Når sameiet ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til seksjonseier minst en uke før møtet ønskes avholdt. Seksjonseier kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både sameiet og seksjonseier.

   I den utstrekning det er nødvendig er seksjonseier ansvarlig for at det er tolk til stede. Seksjonseier bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

   Sameiet kan kreve at møtet skal avholdes i sameiets lokaler eller hos forretningsfører og innenfor perioden mandag til fredag mellom 09.00 og 17.00.

   Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i sameiet. Sameiet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Leiekontrakten seksjonseier benytter skal ha bestemmelse om at leietakeren har gjennomgått og godtatt som bindende for seg bestemmelsene i sameiets vedtekter, husordensregler og reglene om erverv, utleie og fremleie av seksjon og om behandlingsregler ved klage over leietaker og fremleietaker.

Styret har fullmakt til å foreta endringer i disse regler.

II. BEHANDLINGSREGLER VED KLAGER PÅ LEIETAKER ELLER FREMLEIETAKER AV SEKSJON

Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot seksjonseiernes leietaker eller fremleietaker:

1. Ved innsetting av ny leietaker skal seksjonseier gi forutgående melding til styret i henhold til sameiets regler om dette.

2. I tilfelle det fremsettes skriftlig klage over leietaker, skal vedkommende seksjonseier innen 3 uker ta kontakt med leietakeren med sikte på aktivt å løse det forhold klagen gjelder. I tilfelle der omstendighetene taler for det, kan styret kreve at seksjonseier benytter sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor leietakeren. Styret skal underrettes om valget av sakkyndig.

3. Ved gjentatte eller nye klager etter at seksjonseier har oppsøkt leietaker i samsvar med punkt 2, og som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side, skal seksjonseier meddele leietaker advarsel som nevnt i husleieloven § 9-9 første ledd bokstav b). I advarselen skal leietakeren også meddeles at seksjonseieren kan bli nødt til å tvangsfravike leietageren dersom misligholdet ikke opphører.

4. Dersom advarsel om terminering og tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal seksjonseier tilby leietaker erstatningsleilighet utenfor sameiet, med to ukers akseptfrist for leietaker.

5. Opphører ikke misligholdet og aksepterer ikke leietaker tilbud om erstatningsleilighet skal seksjonseier uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Sameiet vil bistå med skriftlige og/eller muntlige opplysninger.

6. Fremstår forholdene som uholdbare skal seksjonseier fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Styret har fullmakt til å foreta endringer i disse regler.

Sameiet Parksvingen 9-11

Årsberetning 2025

Sameiet Parksvingen 9-11 består av 4 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for seksjonseierne.

Sameiets eiendom er Parksvingen 9-11, gnr. 19, bnr. 249 i Bærum.

1. Organisatoriske forhold

Styret har bestått av:
Jacob Solheim, leder
Torkjell Nilsen, styremedlem

Styret har bestått av 2 mannlige medlemmer. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om å fremme likestilling og ha fokus på bærekraft. Det er for tiden ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet, men styrets målsetting er å innfri samfunnets forventninger.

Sameiet har pr. 31. desember 2025 ingen ansatte. Det er inngått sesongavtale med Vaktmesterkompaniet AS om snømåking av fellesarealene.

2. Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Torkjell Nilsen.

Sameiet har ikke revisor.

3. Eierskifter og utleie

Det har ikke vært overdragelse av eierseksjoner eller utleie i driftsperioden.

4. Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

5. Forsikring

Sameiet har ikke egen forsikring.

Seksjonseierne er forpliktet til å ha fullverdi- og innboforsikring for sin seksjon og den garasje som seksjonen disponerer. Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

rkbiBVdobg-rJ7iSVOibl

6. **Redegjørelse for driften i perioden mai 2025 – mars 2026**

Det er ved egeninnsats blitt byttet lyspærer på fellesanlegg.

Alle fire ladestasjoner ble byttet i 2025. Belysning ved ladestolper, på garasje og på søppelinnhegning ble byttet i 2025. Utført av EDA Elektro Data AS. Dette ble finansiert ved innbetaling fra seksjonseierne.

I tillegg ble fasadene på garasjen og søppelinnhegningen pusset opp (puss og maling) av Malermester Brodahl AS i 2025. Dette ble finansiert ved innbetaling fra seksjonseierne.

For øvrig har det vært liten aktivitet i sameiet da seksjonseierne selv besørger og bekoster vedlikehold av og rundt egen seksjon.

Det vil bli gjennomført en dugnad i 2026.

7. **Fremtidig vedlikehold og drift**

Det avgående styret ser ikke for seg spesielle vedlikeholdsbehov de nærmeste årene.

Sameiet benytter fortsatt Vaktmesterkompaniet AS til snømåking av fellesarealene da man ikke har funnet annen tjenesteyter som kan overta. I vinter har det vært lite snø og tjenesten har fungert tilfredsstillende. Styret anbefaler at man løpende vurderer kvaliteten på den tjenesten Vaktmesterkompaniet yter og om man skal vurdere om andre kan påta seg disse oppgavene på en bedre måte.

8. **Regnskap 2025**

Det ble i 2025 foretatt ordinære innbetalinger fra seksjonseierne og innbetaling fra Parksvingen 7 og 13 for andel snømåking. Resultatregnskapet for 2025 viser et årsunderskudd på kr 11 915,75 ble vedtatt at dekkes fra balansens omløpsmidler (bankinnskudd) og innbetaling fra sameierne.

For øvrig vises til regnskapet.

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift.

For øvrig er styret ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

9. **Økning i fellesutgiftene**

Styret ser ikke behov for å øke fellesutgiftenes størrelse.

10. **Miljø**

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø.

Bekkestua, 31. desember 2024/28. mars 2026

_____	_____
Jacob Solheim	Torkjell Nilsen

rkbiBVdobg-rJ7iSVOibl

SEALED BY Verified RKBIBVDOBG-RJ7ISVOIBL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 19:45

SENT BY OWNER:
Jacob Solheim · 30.03.2026 19:40

DOCUMENT ID:
rJ7iSVOibl

ENVELOPE ID:
rkbiBVdobg-rJ7iSVOibl

DOCUMENT NAME:
2026-03-28 Styrets beretning for 2025 bilag 1 Sameiet Parksvingen 9(1014707.1).pdf
2 pages

SHA-512:
92daa824cc4a2af511e6812ffaf2d4df687d3f8c3248a9be8de9bf22c2bf2cca92c6a4f7e974faecef403b135745647d8e26f174f162f9cfc4b00466ae222fa6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jacob Solheim	**Signed**	**30.03.2026 19:44**	**Email**	**IP: 46.46.243.230**
Jacob.Solheim@foyen.no	Authenticated	30.03.2026 19:43	Low	IP: 46.46.243.230
Torkjell Nilsen	**Signed**	**30.03.2026 19:45**	**Email**	**IP: 62.249.183.176**
torkjell.nilsen@firstfondene.no	Authenticated	30.03.2026 19:45	Low	IP: 62.249.183.176

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Til sameierne

Sameiet Parksvingen 9-11: Sameiermøte

Det innkalles hermed til ordinært sameiermøte i Sameiet Parksvingen 9-11 tirsdag den 7. april 2026 kl. 20.00. Møtet avholdes hos Solheim.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og 1 person til å underskrive protokollen.
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
D) Opptak av navnefortegnelse.

2. REGNSKAP FOR 2025

A) Styrets årsberetning
B) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
C) Forslag om at regnskapet godkjennes og at styret meddeles ansvarsfrihet

3. STYREVALG

4. ENDRING I VEDTEKTENE

Det ble på sameiermøte 13. juni 2008 enstemmig vedtatt å etablere midlertidige eneretter til fellesareal. Det ble vedtatt etablert midlertidige eneretter til uteareal, garasje og biloppstillingsplasser og at disse beskrives i vedtektene, samt tegning som inntas som vedlegg til vedtektene hvor enerettene er markert. Det ble vedtatt at enerettene skal gjelde i 60 år slik at disse opphører 29. mai 2068.

Eierseksjonsloven ble endret i 2021 og fastsetter nå at det i boligsameier kan fastsettes i vedtektene at én seksjonseier har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Siden varigheten nå må begrenses til 30 år og det er nesten tyve år siden enerettene ble etablert, foreslår styret at det nå formelt vedtas at enerettene skal gjelde i inntil 30 år.

Det foreslås også noen språklige forbedringer i teksten i paragraf 3.

Vedtektenes paragraf 3 foreslås endret til følgende:

> *«Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.*
>
> *Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.*
> *Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer.*
>
> *Hver enkelt seksjon har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jf. tegning nedenfor. Dette gjelder også fordeling av*

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

biloppstillingsplasser på tomten og i garasje, se tegning nedenfor. Disse enerettene på sameiets fellesareal skal gjelde i inntil tretti år, slik at disse opphører 6. april 2056.



Endringen krever samtykke fra samtlige sameiere.

Seksjon 1 har også bekostet belegningssten i sitt gangareal. Av denne grunn anses vedtektenes paragraf 6 tredje ledd unødvendig og forvirrende og foreslås derfor slettet i sin helhet. Bestemmelsen som foreslås slettet lyder slik:

> *«Seksjon 2, 3 og 4 har bekostet belegningsstein i sitt gangareal. Seksjon 1 har valgt grus. Dersom seksjon 1 senere ønsker å legge belegningsstein i sitt gangareal, skal dette besørges og bekostes av seksjon 1 første gang dette skjer.»*

Endringen krever minst 2/3 flertall.

5. EVENTUELT

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Parksvingen 9-11

Jacob Solheim
Styrets leder

På det ordinære sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Dersom De ikke kan møte på sameiermøtet kan De møte ved fullmektig.

Vedlegg:

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

Styrets årsberetning, bilag 1
Regnskap for 2025, bilag 2
Nye vedtekter, bilag 3

SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

SEALED BY Verified SKYSJEOJ-E-S1JIINDJ-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 20:07

SENT BY OWNER:
Jacob Solheim · 30.03.2026 20:06

DOCUMENT ID:
S1jiiNdj-g

ENVELOPE ID:
SkYsjEOj-e-S1jiiNdj-g

DOCUMENT NAME:
2026-04-07 Innkalling sameiermøte(1014705.2).pdf
3 pages

SHA-512:
20a2c0fb6058a50b6b1fec947ef7b430252fc47ae4aa287
86d09d5540b5cb6dc86c77cdfb3e0656dbfc5b4d99fe7c
586e5dd662b9c0450a380610311cf1ada14

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jacob Solheim	Signed	30.03.2026 20:07	Email	IP: 46.46.243.230
Jacob.Solheim@foyen.no	Authenticated	30.03.2026 20:06	Low	IP: 46.46.243.230

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

ÅRSREGNSKAP SAMEIET PARKSVINGEN 9-11 - 2025:

	1.1-31.12.-2025:
Innbetalte fellesutgifter	47 638,00
Andre driftsinntekter	8 512,00
Sum driftsinntekter	*56 150,00*
DRIFTSKOSTNADER	
Sesongavtale Vaktmesterkompaniet AS	25 533,00
Strømutgifter garasjeanlegg	42 297,15
Andre driftskostnader	239,60
Sum driftskostnader	*68 069,75*
DRIFTSRESULTAT	**-11 919,75**
FINANSIELLE POSTER	
Annen renteinntekt	4,00
Annen rentekostnad	0,00
Resultat av finansielle poster	*4,00*
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	**-11 915,75**
Skattekostnad	***0,00***
RESULTAT ETTER SKATTEKOSTNAD	***-11 915,75***

ÅRSREGNSKAP SAMEIET PARKSVINGEN 9-11 - 2025:

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.a.utstyr	0,00
Sum varige driftsmidler	*0,00*

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	0,00
Andre fordringer	0,00

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter	3 553,00
Sum omløpsmidler	*3 553,00*
SUM EIENDELER	**3 553,00**

EGENKAPITAL OG GJELD

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	0,00
Annen kortsiktig gjeld	0,00
Sum kortsiktig gjeld	*0,00*
SUM GJELD	0,00
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**3 553,00**

28090700098K08882/46

Randi og Rolf Claussen
Parksvingen 1 C

1340 BEKKESTUA

Tømmerm. Eivind Haug
Lommedalsvn. 332
1350 LOMMEDALEN

Jnr.
313-79, SH/BH

Dato
19.10.1981

Nytt tlf.nr.599050

TILBYGG OG ENDRING AV BOLIGBYGG PÅ GNR. 19 BNR. 249 AV NADDERUD
BYGGEHERRE: RANDI OG ROLF CLAUSSEN

Vi viser til brev av 28.september 1981 fra Rolf Claussen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 12. oktober 1981 var det følgende å bemerke:

1. Reviderte fasadetegninger i 2 eksemplarer må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:41.

2. Det må anbringes beslag eller tettes på annen måte i overgang mellom taktekkingen og røykpipe, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:11.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 23. november 1981.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 30. november 1981.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 313-79

FERDIGATTEST

Adresse: Parkavingen 1 C

Gnr.: 19 Bnr.: 249 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. oktober 1981

Arbeidets art: Tilbygg og endring av boligbygg

Byggherre: Randi og Rolf Claussen

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Tømmerm. Bivind Haug

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

Sandvika, 1.12.1981

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/306474/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 15:09

Tøyengt. 22, Oslo.

Dbnr. 6474
den 25/11 1964

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 19 br.nr. 249 parsell nr. .....
Adresse Parksvingen 1c, Bekkestua, Ø. Bærum
matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Oslo den 25. nov. 1964.

Randi Claussen Rolf Claussen
Eiers egenhendige underskrift

RANDI CLAUSSEN ROLF CLAUSSEN
Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

.....

ABB 3000 2-63

Randi og
Rolf Claussen,
Gr.nr. 19 - br.nr. 249,
Parksvingen 1c, Bekkestua.

Dbnr. 6475
den 25/11 1964

E R K L Æ R I N G .

Vedr. anlegg av vann- og kloakkledning over gr.nr. 19 og br.nr. 255.

Undertegnede eiere av Bjerkelundsveien 64, gr.nr. 19, br.nr. 255, Bærum, Rolf Haldar og Erik Hoff, gir herved Rolf Claussen tillatelse til å legge ned, og for fremtiden ha liggende, vann- og kloakkledning over sin eiendom for tilknytting til offentlig vann- og kloakkledning, samt rett og plikt til å foreta nødvendige reparasjoner av disse.

Ledningene skal legges i trasse nord for den oppførte garasje på eiendommen Bjerkelundsveien 64 og følge dele mellom Bjerkelundsveien 64 og 62, samt godkjennes av Bærum Vann og Kloakkvesen.

Under gravningsarbeidet må ikke vei eller garasje sperres.

Rolf Claussen forplikter seg til å erstatte Rolf Haldar og Erik Hoff, samt fremtidige eiere, alle skader som blir påført Deres eiendom p.g.a. gravningsarbeidet samt skader og ulemper som måtte bli voldt ved fremtidige reparasjoner. Videre forplikter han seg til å føre det oppgravede område og vei med forstøtningsmur tilbake til nåværende forfatning innen april 1965 og eventuelt justere senere synkninger.

Eventuelle skader på fruktтrær og eiendom erstattes etter skjønn.

Rolf Claussen bemyndiges til å tinglyse denne erklæring.

Rolf Claussen og hustru Randi's eiendom er gnr. 19, bnr. 249.

Bekkestua, den 24/11-64

Rolf Haldar
Randi Claussen (s.)

Erik Hoff
Rolf Claussen (s.)

Til vitterlighet:

Rønnaug Haldar

Aslaug Hoff

Verdi kr. 100.-.

Dbnr. 1635
den 23/3 1965.

E r k l æ r i n g

Undertegnede eiere av gnr. 19 bnr. 249 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere, at for den garasje som Bærum bygningsvesen har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning, rettes uten utgift for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det. Denne erklæring kan ikke avskrives som heftelse på eiendommen.

Bærum, 23. mars 1965.

Randi Clausen Ralf Clausen

TINGLYST
DAGBOKNR: 13808
- 1 JUNI 2005
STATENS KARTVERK

RETUR: STRAND EIENDOMME
PARKSVINGEN 9
1357 BEKKESTUA
ORG: 983169643

AVTALE

mellom

Strand Eiendom AS eier av gnr. 19 bnr 249 i Bærum. Nedenfor kalt Utbyggeren

og

Paul M. Grøstad eier av gnr. 19 bnr 367 i Bærum (og med fullmakt fra eieren av Gnr 19 bnr 214) nedenfor kalt Grunneieren.

Utbyggeren skal bygge ut sin eiendom og videreselge denne til nye eiere. Disse eiere vil være avhengige av adkomst til sine eiendommer på privat vei som krysser eiendommen til Grunneieren..

1) Utgifter til nødvendig fremtidig vedlikehold , herunder snøbrøyting, sandstrøing og opprydding, bli derfor å fordele mellom brukere av veien.

2) Følgende fordelingsmodell legges til grunn: Fremtidige eiere av gnr. 19 bnr. 249 til sammen 90% og Grunneieren 10%.

3)Utbygger påtar seg å påse at de fremtidige eiere av gnr. 19 bnr. 249 gjøres kjent med disse forpliktelser.

Doknr: 13808 Tinglyst: 01.06.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bekkestua /9-2004

Jon Strand P.NR. 120671-[redacted]

Paul M. Grøstad

F nr. 210933-[redacted]

STRAND EIENDOM AS
979774 885
i likt fullmakt fra
hj.haverne

Denne avtale kan tinglyses

Erland Morud
Statsaut. eiendomsmegler AS
Samtykker herved i overdragelsen/pantsettelsen

Marianne D. Wolff
statsaut. eiendomsmegler MNEF

Heidi Christin Krogh
Oppgjørsansvarlig

RETUR: STRAND EIENDOM PARKVEIEN 1357 BÆRUM

TINGLYST
DAGBOKNR: 13809
- 1 JUNI 2005
STATENS KARTVERK

AVTALE MELLOM GNR. 19 BNR. 307 OG GNR. 19 BNR. 249.

Eier av gnr. 19 bnr. 307 gir eier av gnr. 19 bnr. 249 tillatelse til å legge vann og avløpsledninger over gnr. 19 bnr. 307. Skader som måtte oppstå dekkes av eier av gnr. 19 bnr. 249. Se vedlagte kart for ledningstrase.

Hvis det viser seg at gnr. 19 bnr. 307 blir nødt til å anborre i Underhaugsveien har eier av gnr. 19 bnr. 249 rett til å tilknytte seg samme anborring. Kostnadene fordeles da 50/50 mellom partene frem til forgreningspunktet for traseer til de respektive eiendommer.

Dersom det skulle medføre ekstra kostnader ved at eier av gnr. 19 bnr. 249 tilknytter seg samme anborringspunkt vil meromkostningene dekkes av eier av gnr. 19 bnr. 249.

Doknr: 13809 Tinglyst: 01.06.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Molde/Bæum 9.5.2005

Eier av gnr. 19 bnr. 307
PNR. 310861 - [redacted]

Eier av gnr. 19 bnr. 249
Strand Eiendom AS i mht. fullmakt fra hj. haverny
Org nr. 979 774 885

Erland Morud
Statsaut. eiendomsmegler AS
Samtykker herved i overdragelsen/pantsettelsen
M. Wolff
Marianne D. Wolff
statsaut. eiendomsmegler MNEF

Heidi Christin Krogh
Oppgjørsansvarlig

09/24/2005 13:29 +67504203
MAY.03'2005 11:58 +67504203 2a050 #6706 P.001/001

VEDLEGG J-3

TINGLYST
DAGBOKNR: 13810
- 1 JUN. 2005
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen *gnr.* 19 *bnr.* 307 Bærum kommune avgir på vegne av seg selv og senere eiere av eiendommen nedenstående erklæring.

Eier av *gnr* 19 *bnr* 249 gis rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom. Det gis videre rett til adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Skader som måtte oppstå ved eventuelle arbeider, erstattes av ledningseier.

Erklæring blir å tinglyse på eiendommen, og kan ikke slettes uten etter samtykke med Bærum kommunes VA-ansvarlige.

Erland Morud
Statsaut. eiendomsmegler AS
Samtykker herved i overdragelsen/pantsettelsen

M. Wolff
Marianne D. Wolff
statsaut. eiendomsmegler MNEF

Heidi Christin Krogh
Oppgjørsansvarlig

Bærum den 9.5.2005

Svein Arne Kjosnes
(Egenhendig underskrift)

Svein Arne Kjosnes
(Med trykte bokstaver)

PNR. 310861 - [redacted]

Doknr: 13810 Tinglyst: 01.06.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæringen er utformet av
Bærum kommune - VA ansvarlig

.....
Sign.

Erklæring - rett til privat ledningsanlegg over eiendom

ERKLÆRING

Undertegnede Paul M. Grøstad som eier av gnr.19, bnr. 367 og Ragnhild Sofie og Arild Hoff som eiere av gnr. 19, bnr. 214 (heretter Grunneierne) erklærer at gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4 i Bærum kommune (heretter Rettighetshaverne) skal ha evigvarende bruksrett til kjørbar adkomstvei (inntil 4 meter bred) fra Parksvingen over gnr.19, bnr. 367 og gnr. 19, bnr. 214 og til egen grunn.

Utgifter til nyasfaltering i 2007/2008 fordeles iht egen avtale. Utgifter til fremtidig vedlikehold, herunder snøbrøyting, sandstrøing og opprydding fordeles med 90 prosent på Rettighetshaverne og 10 prosent på gnr.19, bnr. 367.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.19, bnr. 214, 367 og gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4.

Bærum, den 27. juni 2007

som Grunneiere:

Paul M. Grøstad
Eier og hjemmelshaver til gnr.19, bnr. 367

Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr. 214
Ragnhild Sofie og Arild Hoff

som Rettighetshavere:

Linda og Alexander Francisco Melsom
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr.1

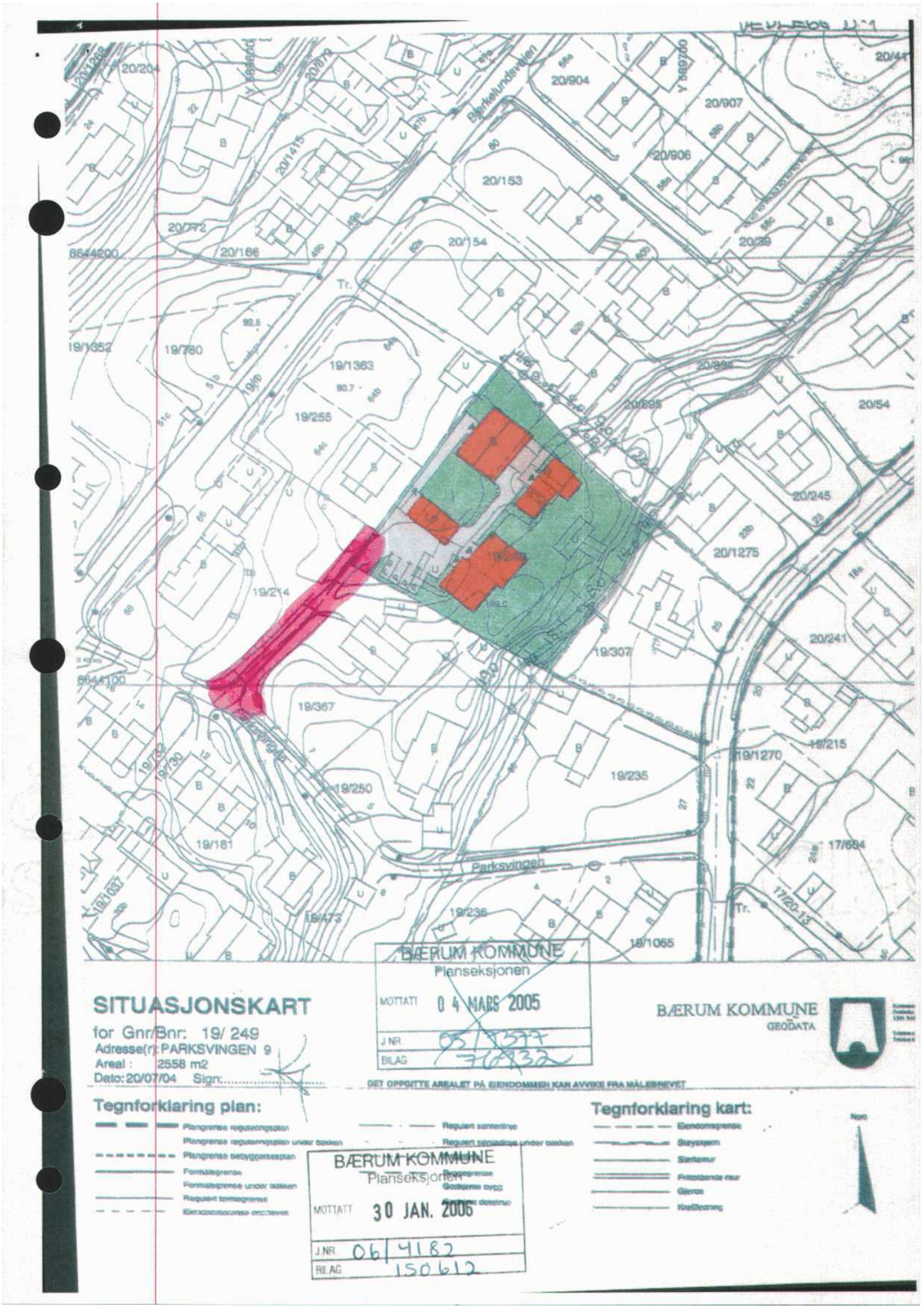
Torkjell Johan Nilsen
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr.2

Tove Cathrine Holmsen Solheim og Jacob Solheim
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr. 3

Unn Merethe Gørnvold Nikolaisen og Dag Henning Nikolaisen
Eier og hjemmelshaver til gnr. 19, bnr.249, snr. 4

Doknr: 530906 Tinglyst: 02.07.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Trude Gran
Advokatfullmektig


SITUASJONSKART
for Gnr/Bnr: 19/ 249
Adresse(r): PARKSVINGEN 9
Areal : 2558 m2
Dato: 20/07/04 Sign:
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 MARS 2005
J.NR 05/7377
BILAG 76832
BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET
Tegnforklaring plan:
Tegnforklaring kart:
Nord
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JAN. 2006
J.NR 06/4182
BILAG 150612
Parksvingen
Bjørkelundsveien

Returneres etter tinglysing til

Jon Strand
Parksvingen 9
1357 BEKKESTUA

05/8733 BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT 13 DES. 2005 J.NR. 05/41089 BILAG 139046

05/8733 BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT 23 JAN. 2006 J.NR. 06/3658 BILAG 149622

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT 30 JAN. 2006 J.NR. 06/4182 BILAG 150607

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	19	249		

TINGLYST DAGBOKNR: 137039 15 FEB. 2006 STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
26063949271	ELISABETH EDVOLL	
22104332114	ROLF-OTTO CLAUSSEN	
29123721 78	REIDUN RASMUSSEN PANUK STATSBORGER	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	240	~~G~~	13				25				37				49			
2	B	235	~~G~~	14				26				38				50			
3	B	200	~~G~~	15				27				39				51			
4	B	200	~~G~~	16				28				40				52			
5				17															
6				18															
7				19															
8				20															
9				21															
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 137039 Tinglyst: 15.02.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 875 = nevner: 875

Slettet Hlegsvegeder Ustad

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
BÆRUM 1/12-05	FOR ELISABETH EDVOLL ROLF OTTO CLAUSSEN REIDUN RASMUSSEN IHT. FULLMAKT Jon Strand JON STRAND	

Strand Eiendom AS
Parksvingen 9
1357 BEKKESTUA
Tlf. 67 12 32 50 Fax 67 12 32 51

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

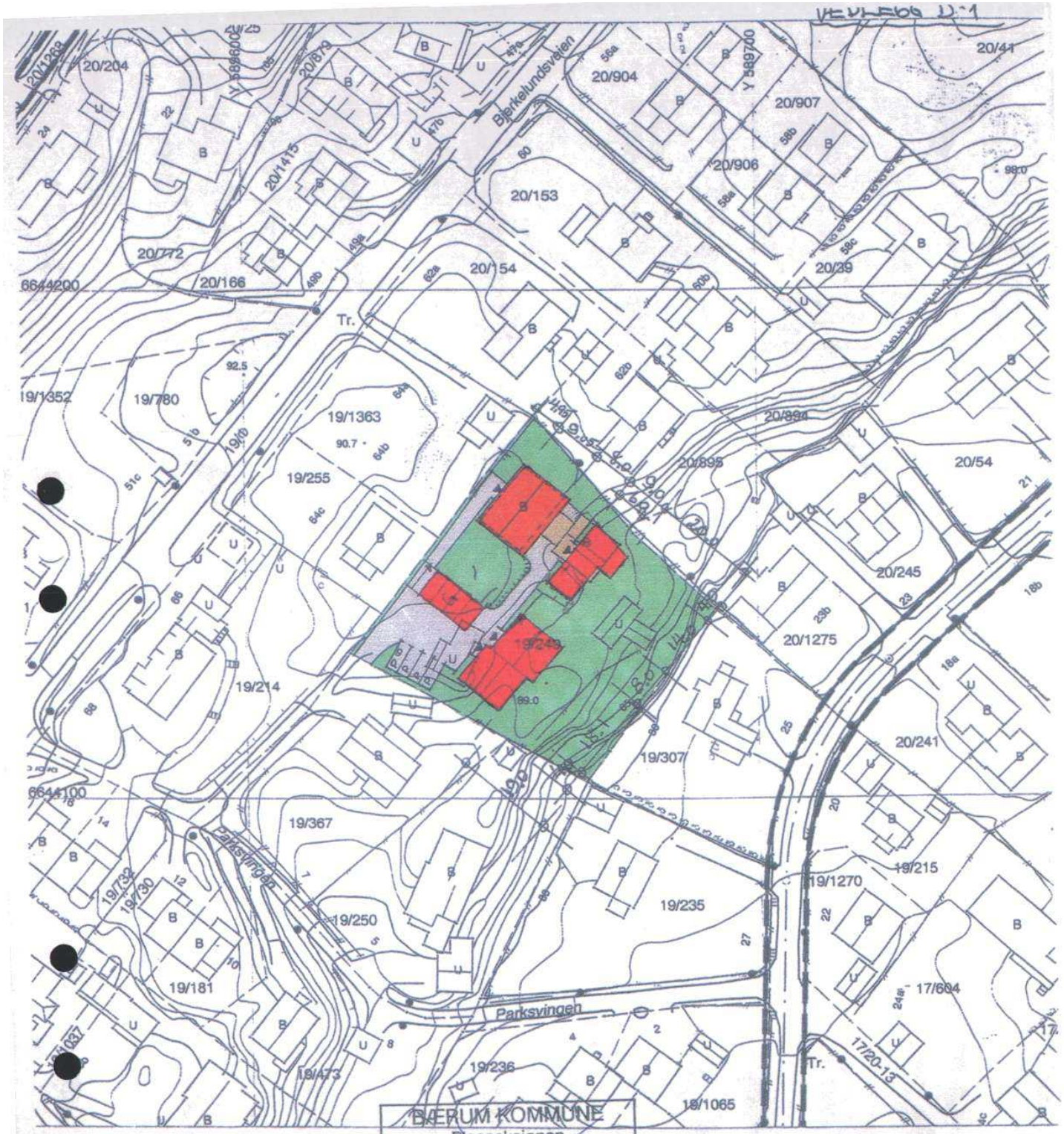
Gnr	Bnr	Fnr	Snr

kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 MARS 2005
J.NR. 05/7397
BILAG 76932

SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr: 19/ 249
Adresse(r): PARKSVINGEN 9
Areal : 2558 m2
Dato: 20/07/04 Sign:.....

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA

DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET

Tegnforklaring plan:

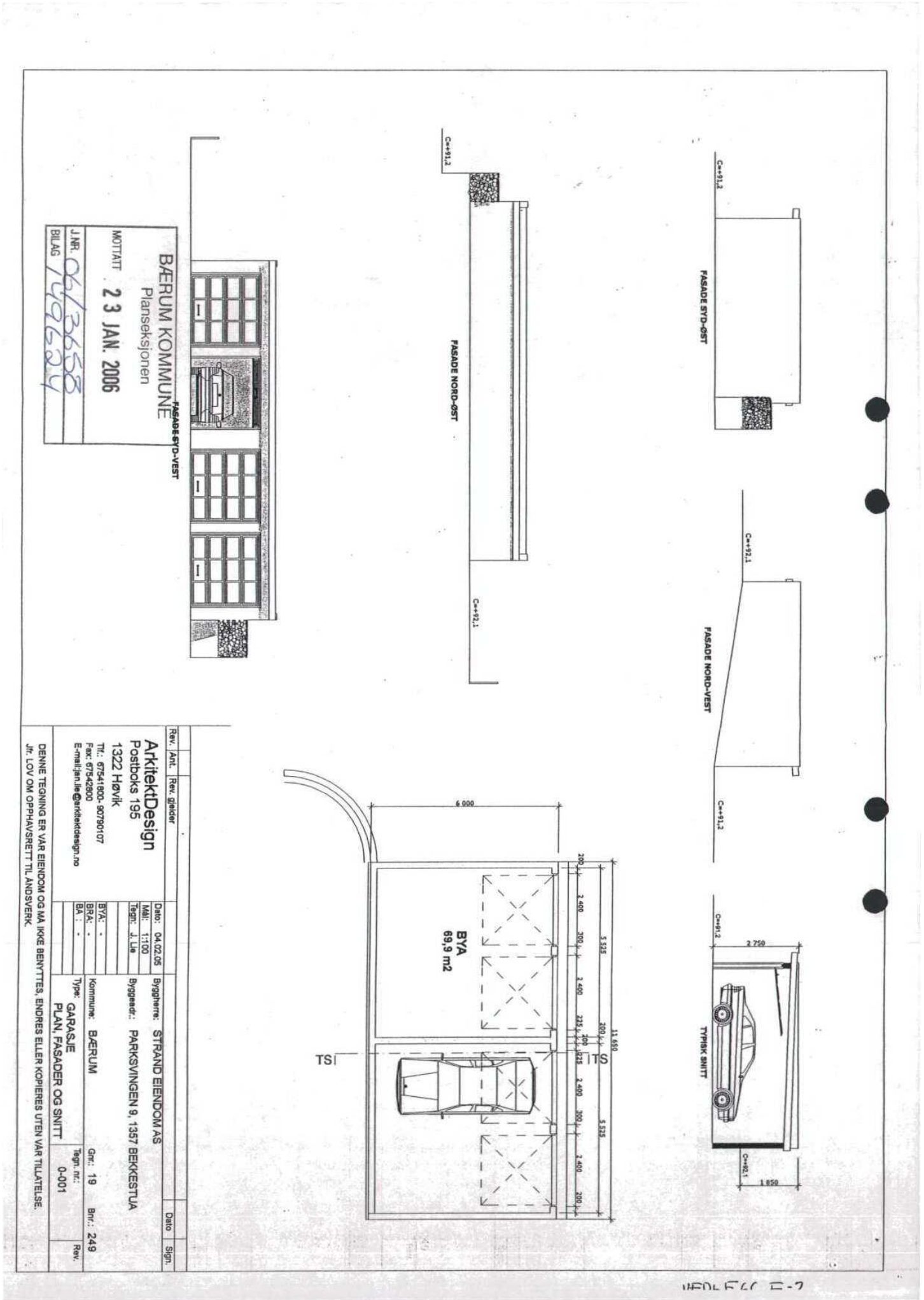
- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense endres
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Godkjente bygg
- Godkjent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

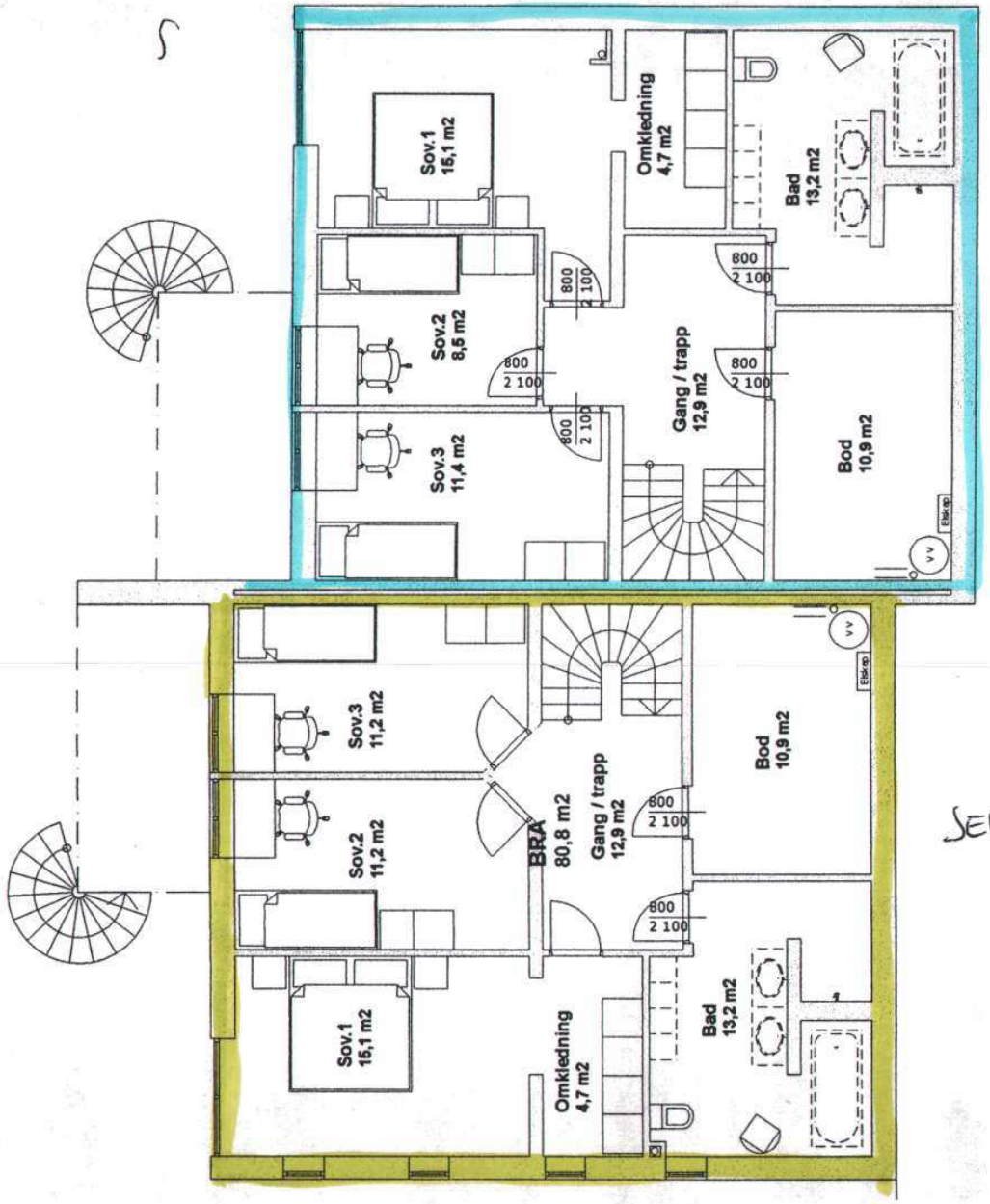
Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Støyskjerm
- Støttemur
- Fristående mur
- Gjerde
- Kraftledning

Nord

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JAN. 2006
J.NR. 06/4182
BILAG 150612


FASADE SYD-VEST
FASADE NORD-OST
FASADE SYD-ØST
FASADE NORD-VEST
TYPISK SNITT
BYA
69,9 m2
6 000
11 650
5 525
2 400
300
225
200
TS
2 750
1 850
C=+91,2
C=+92,1
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
23 JAN. 2006
J.NR. 06/3658
BILAG 06/49624
Rev. Ant. Rev. gjelder
Dato: 04.02.06
Målt: 1:100
Tegn: J. Lie
BYA: -
BRA: -
BA : -
Byggherre: STRAND EIENDOM AS
Byggested: PARKSVINGEN 9, 1357 BEKKESTUA
Kommune: BÆRUM
Gnr.: 19
Brnr.: 249
Type: GARASJE
PLAN, FASADER OG SNITT
Tegn. nr.: 0-001
Rev.
Dato
Sign.
ArkitektDesign
Postboks 195
1322 Høvik
Tlf.: 67541800- 90790107
Fax: 67542800
E-mail:jan.lie@arkitektdesign.no
DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE.
Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.



S

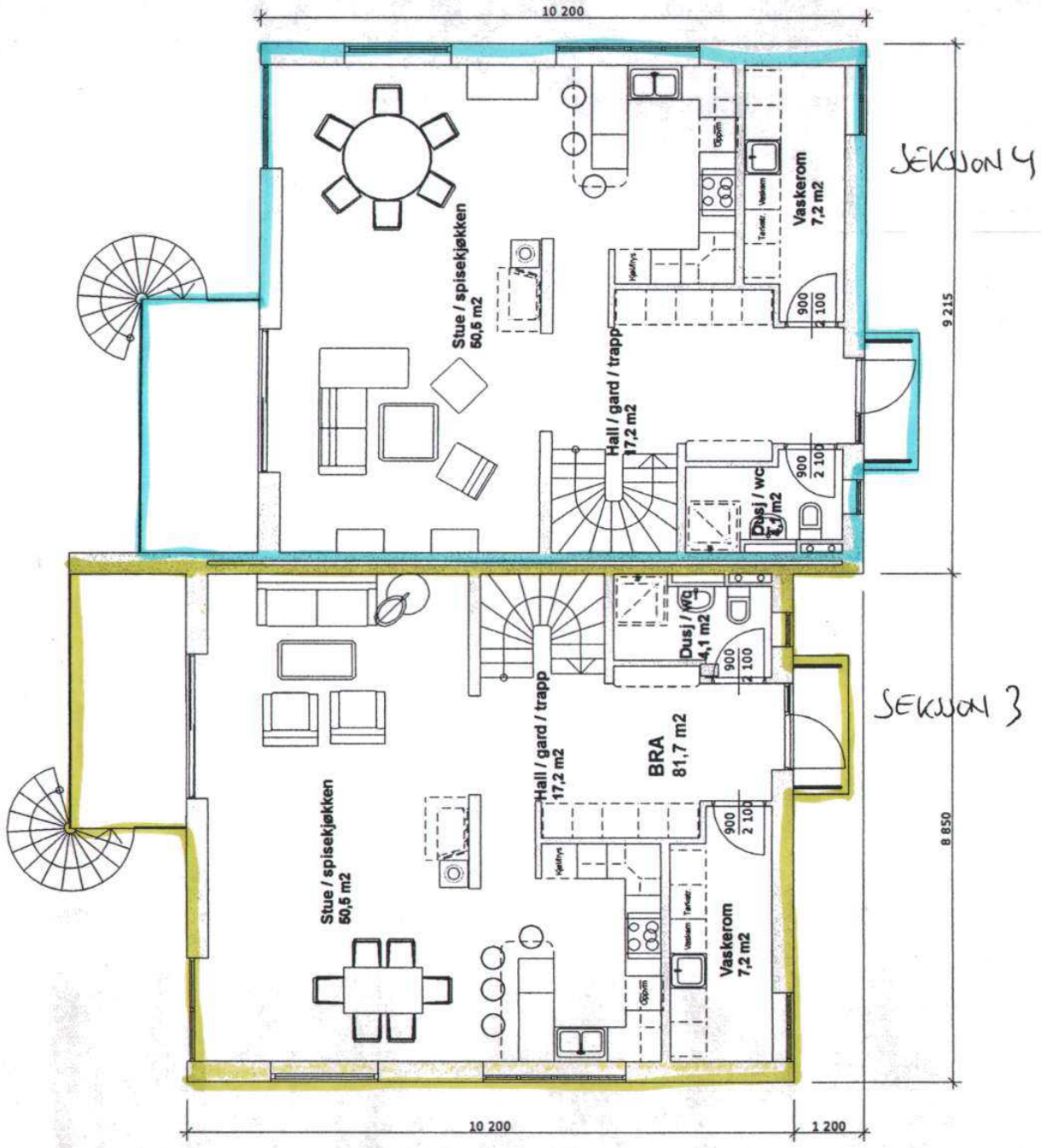
SEKSJON 4

SEKSJON 3

PLAN U-ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/4039
BILAG 139064

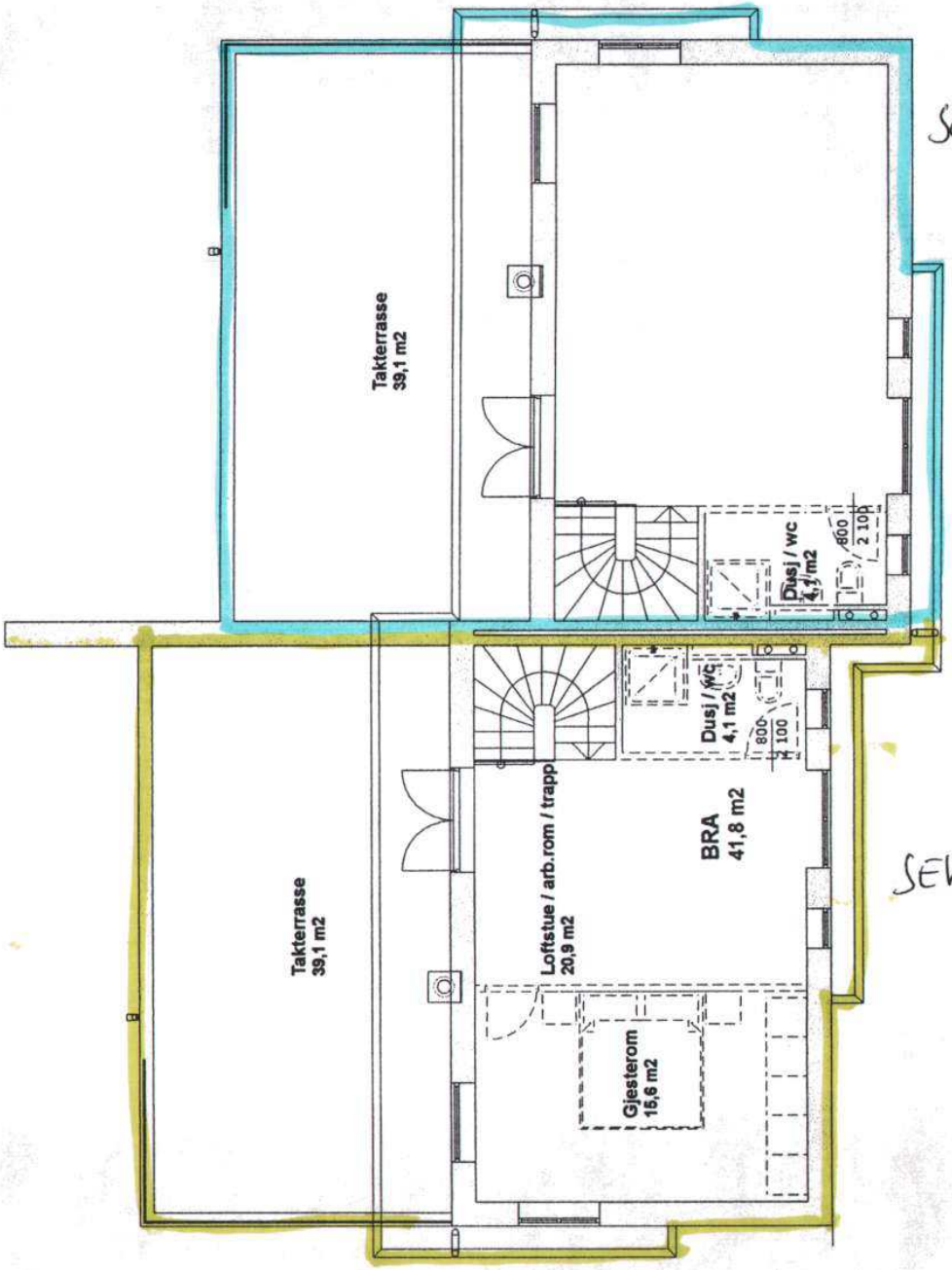
Side 1 av 9



PLAN 1.ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/41089
BILAG 139065

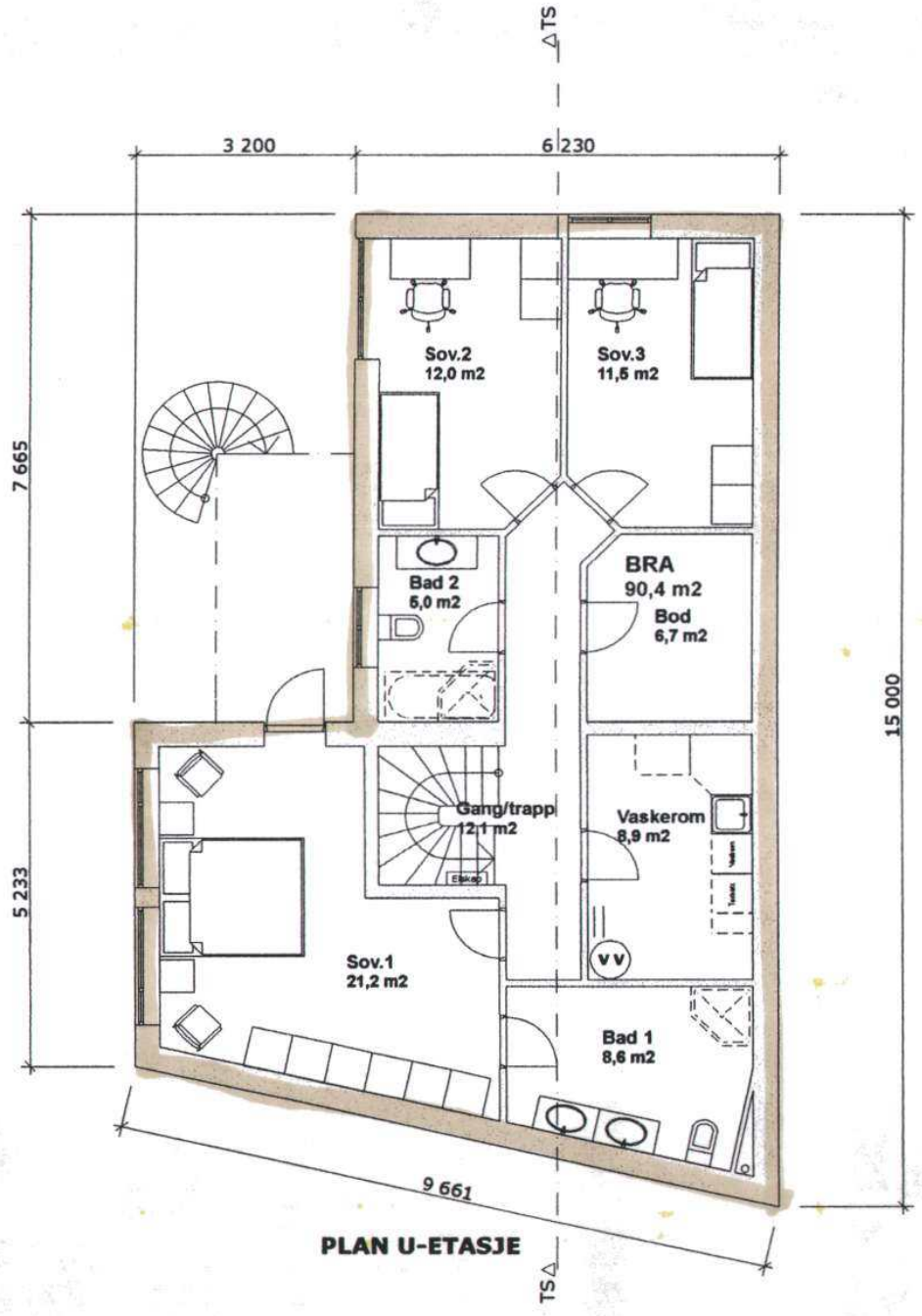
Side 2 av 9



PLAN 2.ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/16089
BILAG 139066

Side 3 av 9

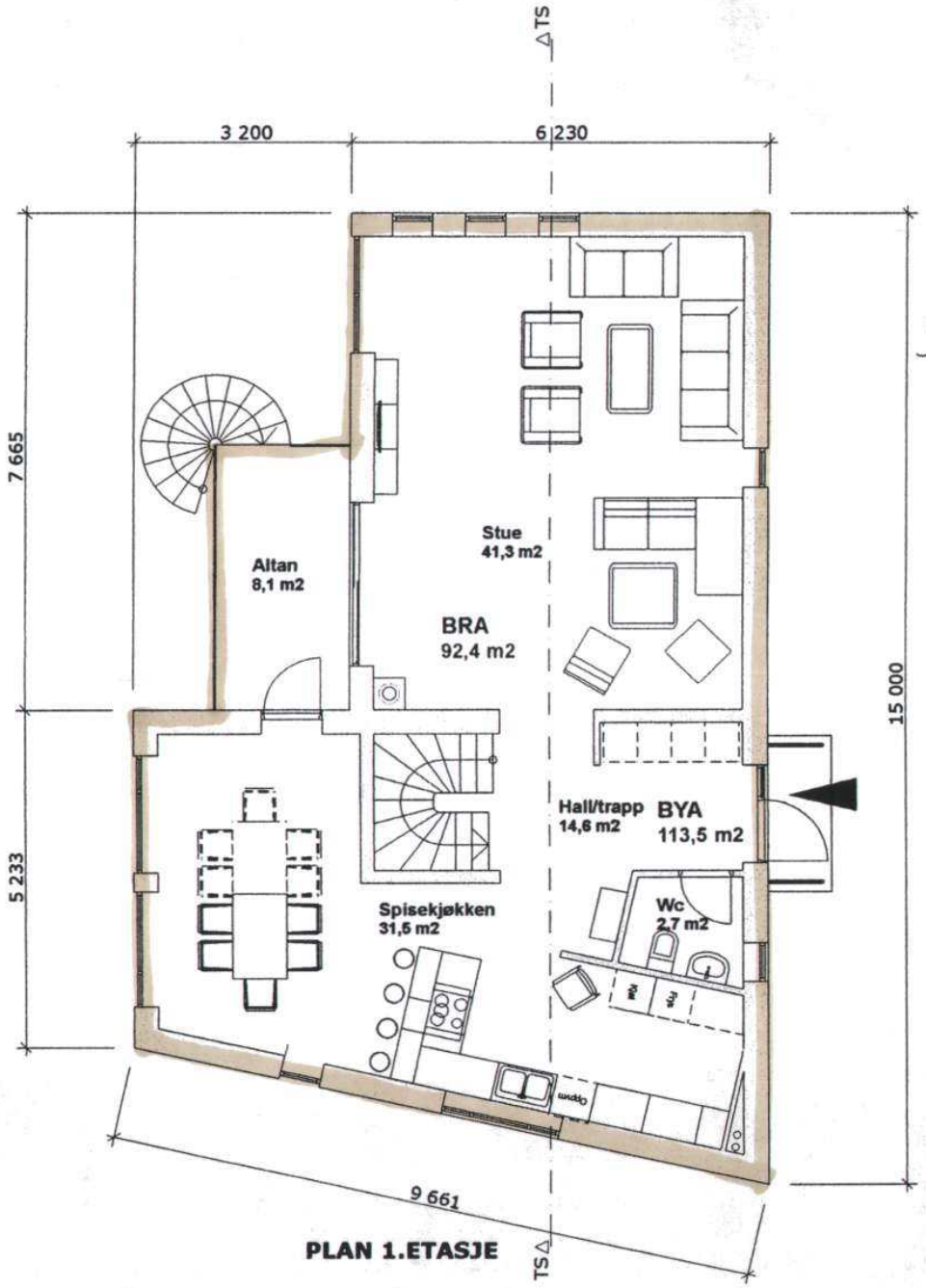


PLAN U-ETASJE

SEKSJON 2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/41089
BILAG 139058

Side 4 av 9

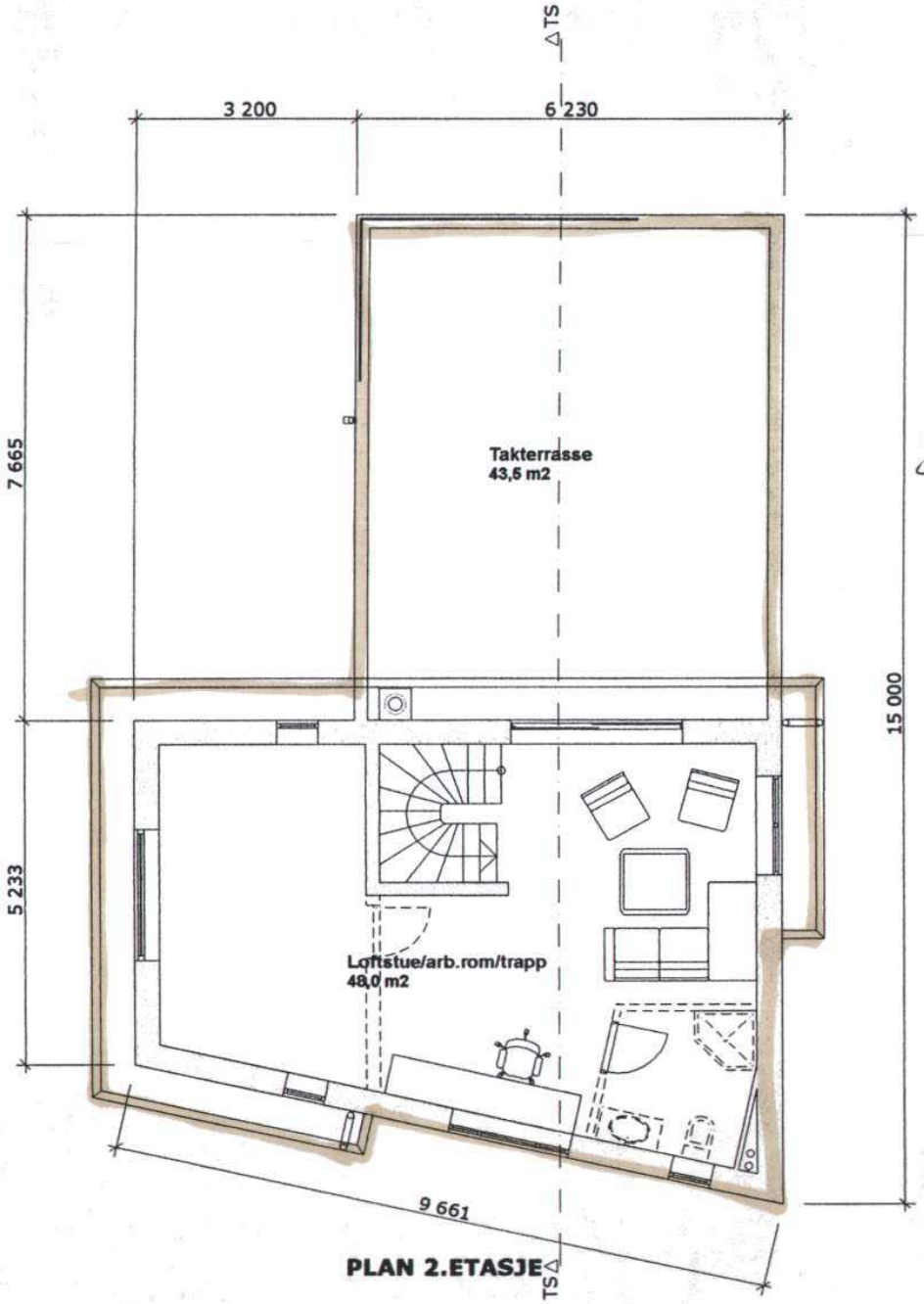


PLAN 1.ETASJE

SEKSJON 2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/41089
BILAG 139059

Side 5 av 9

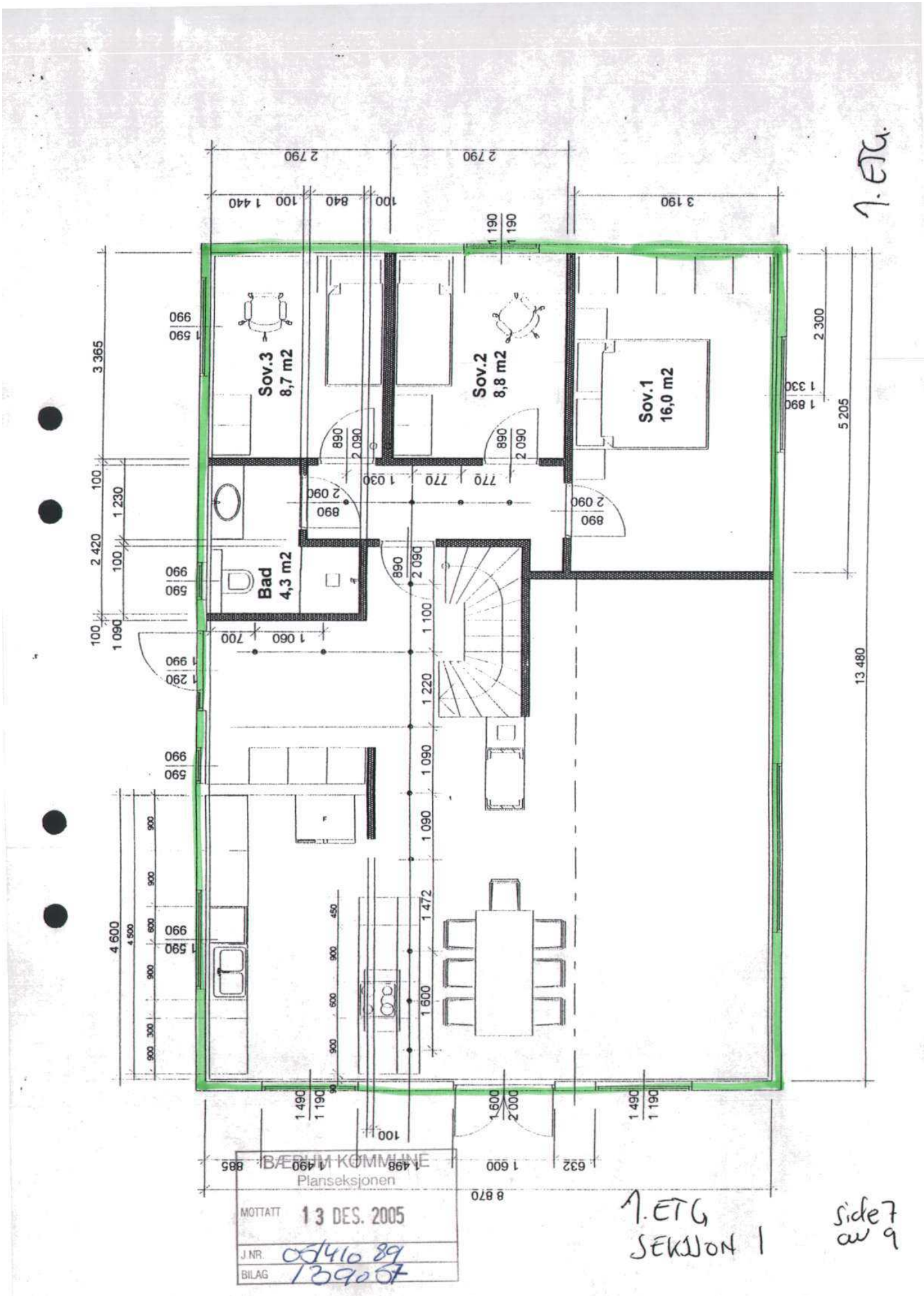


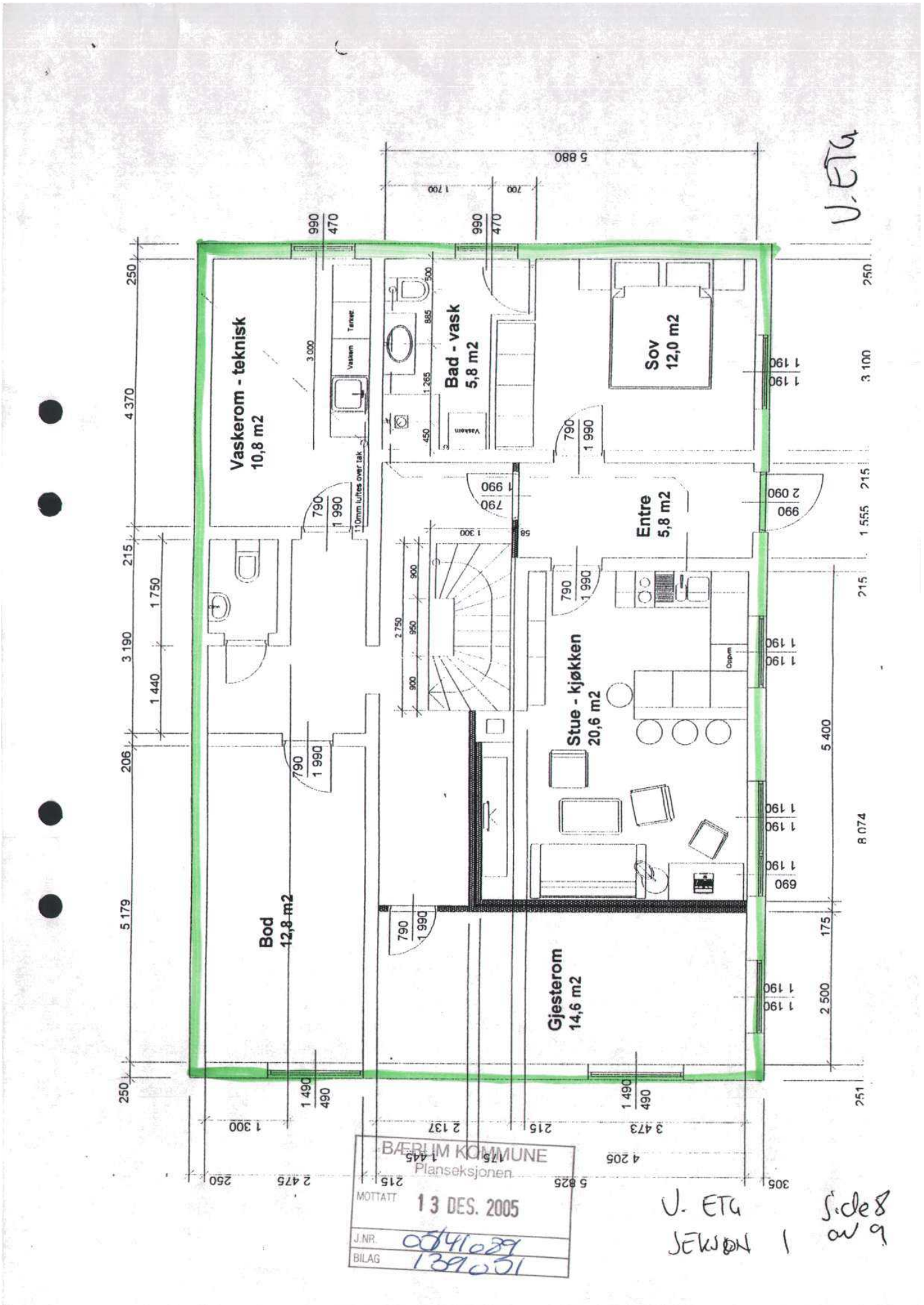
PLAN 2.ETASJE

SEKSJON 2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/41089
BILAG 139060

Side 6 av 9


1. ETG.
Sov.3
8,7 m2
Sov.2
8,8 m2
Sov.1
16,0 m2
Bad
4,3 m2
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 DES. 2005
J.NR. 05/410 89
BILAG 139007
1. ETG
SEKSJON 1
side 7 av 9


U. ETG
Vaskerom - teknisk
10,8 m2
Bad - vask
5,8 m2
Sov
12,0 m2
Entre
5,8 m2
Stue - kjøkken
20,6 m2
Bod
12,8 m2
Gjesterom
14,6 m2
5 880
4 370
3 190
1 750
1 440
5 179
3 100
1 555
5 400
8 074
2 500
175
2 137
3 473
4 205
2 475
1 300
790
1 990
1 190
2 090
990
690
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
13 DES. 2005
J.NR.
BILAG
U. ETG
JEKSJON 1
Side 8 av 9

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Andreas Ekker
Adresse:
Underhaugsveien 25A
Postnummer: 1358 Poststed: Jar
Fødselsnr./Org.nr. 110373[redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 220151 Tinglyst: 13.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Andreas Ekker	110373[redacted]
Eline Leivestad Ekker	200474[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Bærum Kommune	19	307		2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Bærum Kommur	19	249		1-4

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
01.03.2017	Eline Ekker

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Se vedlegg - avtale a 5 juli 2016

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Jar, 1.03.2017	Elina Elina

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TILLEGGSAVTALE MELLOM GNR. 19, BNR. 307, SNR. 1 OG GNR. 19, BNR. 249, SNR. 1-4
Dato: 5. juli 2016

Eierne av gnr. 19, bnr. 249, snr. 1-4 i Bærum kommune («Rettighetshavere») er rettighetshavere etter avtale av 9.5.2005 tinglyst på eiendommen gnr. 19, bnr. 307, snr. 1 og 2 i Bærum kommune den 1.6.2005 med dagboknummer 13809. Med hjemmel i avtalen har Rettighetshaverne anlagt vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 19, bnr. 307. Eier av eiendommen gnr. 19, bnr. 307, snr. 2 i Bærum kommune («Tiltakshaver») ønsker nå å etablere garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger. Rettighetshaverne aksepterer dette på disse vilkår:

1. Etablering av garasjen:
   Tiltakshaver skal besørge og bekoste utbedring av alle skader som arbeider knyttet til etablering av garasje måtte påføre de anlagte vann- og avløpsledninger. Dersom det, som følge av etablering av garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger, blir nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, skal Tiltakshaver besørge og bekoste dette.
2. Fremtidige forhold:
   Tiltakshaver og deres rettsetterfølgere skal gi Rettighetshaverne fri adgang til sin eiendom for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider i den utstrekning dette er nødvendig. Tiltakshaver og deres rettsetterfølgere skal dekke de meromkostninger som følge av etablering av garasje over de anlagte vann- og avløpsledninger, herunder eventuelle arbeider for å etablere tilkomst til ledningene og utbedring eventuelle nødvendige skader på garasjen.

Vann- og avløpsledningene forblir Rettighetshavernes eiendom. Denne tilleggsavtale endrer ikke Rettighetshavernes ansvar etter avtale av 9.5 2005.

Denne tilleggsavtale tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 19, bnr. 307, snr. 1 og 2 i Bærum kommune.

som rettighetshavere:

Linda B. Melsom og Alexander F. Melsom
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 1
Parksvingen 11 B, 1357 Bekkestua

Torkjell Nilsen
Eier av gnr. 19, bnr. 249, snr. 2
Parksvingen 11 A, 1357 Bekkestua

Tove Cathrine H. Solheim og Jacob Solheim
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 3
Parksvingen 9 B, 1357 Bekkestua

Unn M. Grønvold Nikolaisen og Dag Henning Nikolaisen
Eiere av gnr. 19, bnr. 249, snr. 4
Parksvingen 9 A, 1357 Bekkestua

som grunneiere og tiltakshavere:

Eline L. Ekker og Andreas Ekker
Eiere av gnr. 19, bnr. 307, snr. 2
Underhaugsveien 25 A, 1358 Jar

som grunneiere:

Margrethe R. Gotschalksen og Tom Christian Gotschalksen
Eiere av gnr. 19, bnr. 307, snr. 1
Underhaugsveien 25 B, 1358 Jar

Rett kopi bekreftes

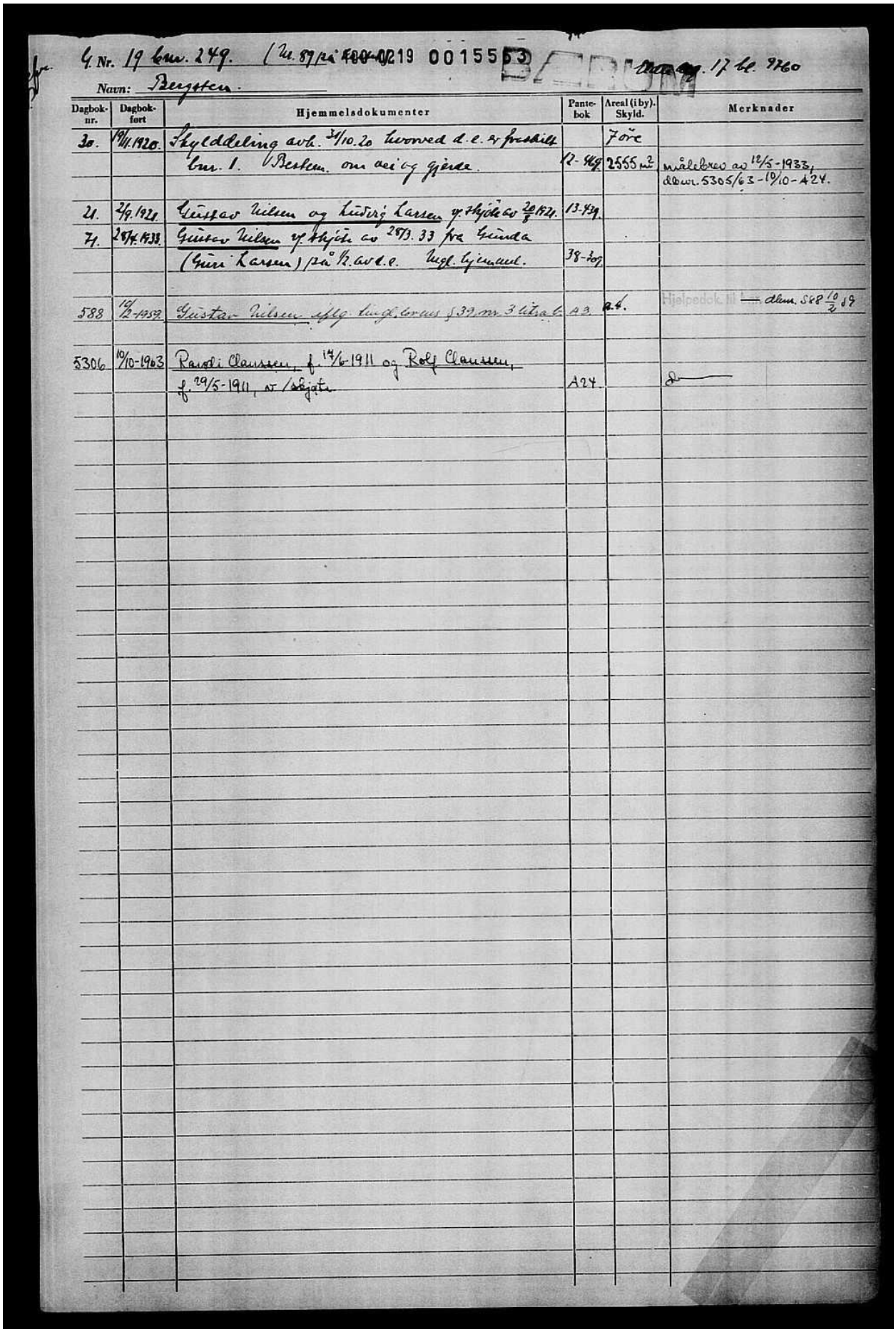
STATENS KARTVERK

Bærum (3201), Gnr 19 / Bnr 249: Bergsten Parksvingen 9A

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

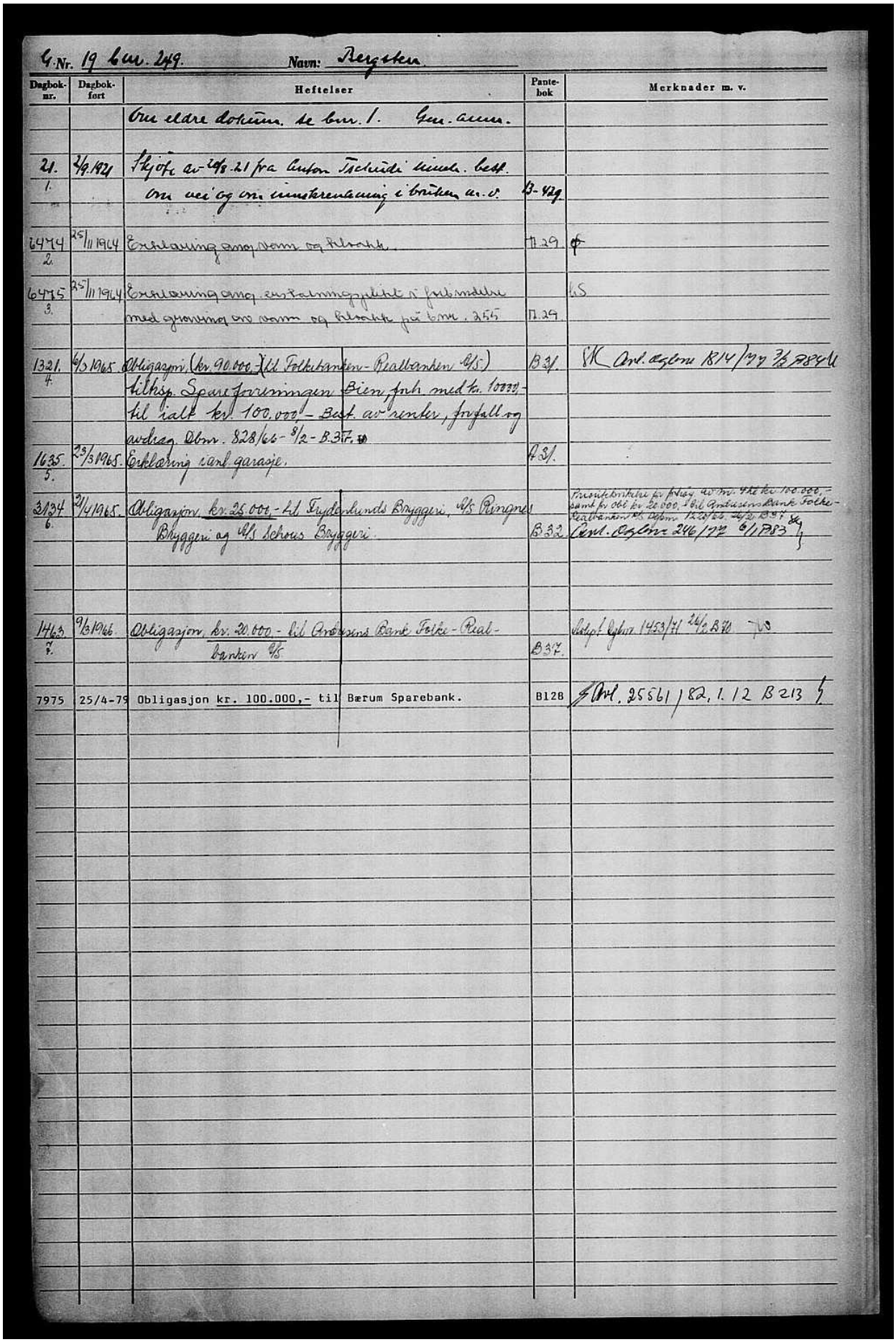
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



G. Nr. 19 bnr. 249. (tr. 87/21 [illegible] 00155353) BÆRUM Utskr. 17 fb. 1960

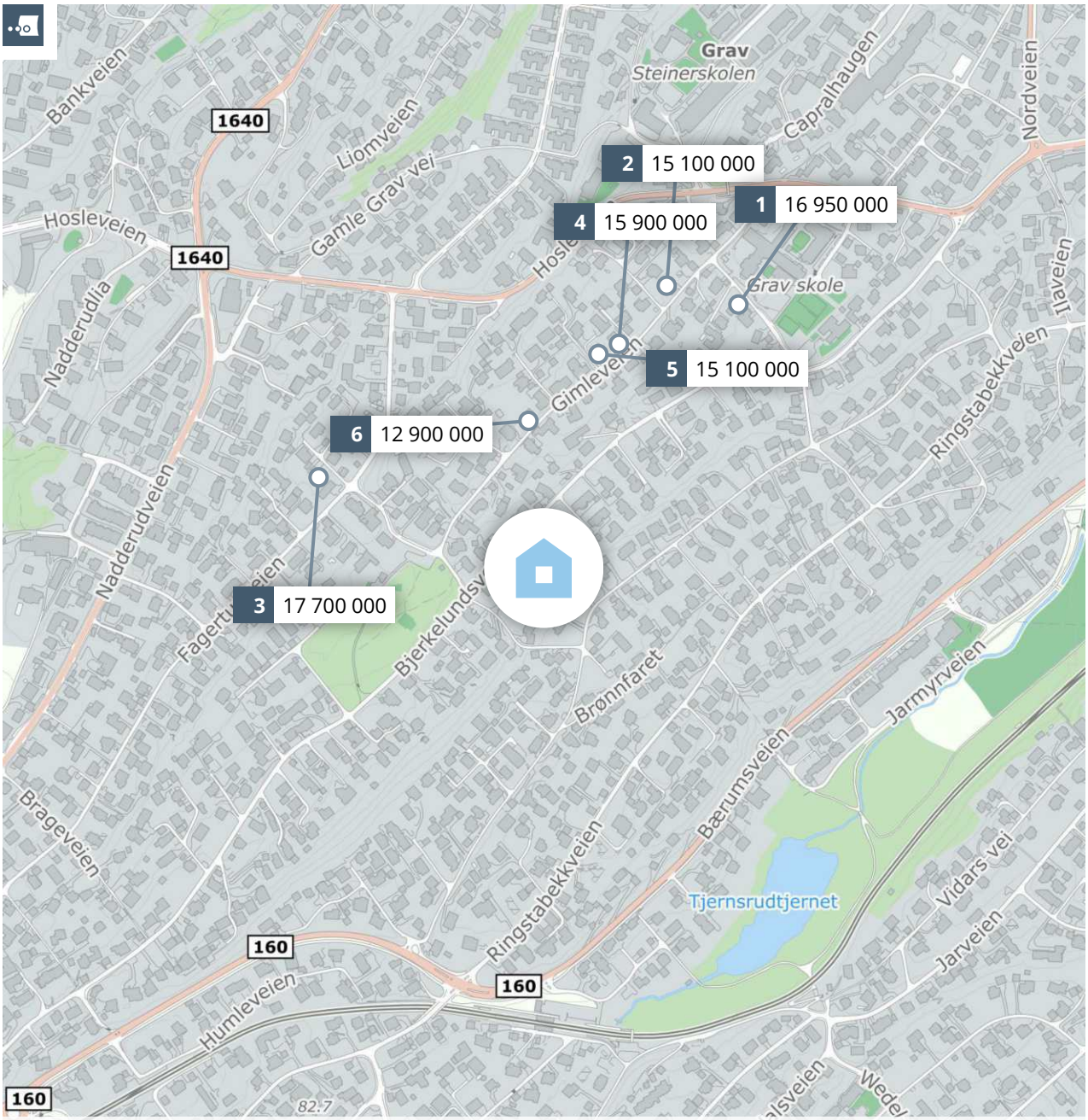
Navn: Bergsten.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Merknader
30.	19/11.1920.	Skyldfdeling avh. 24/10.20 tinnred d.e.år godkjl. bnr. 1. Bærum. om dei og gjerde.	12-469	7 øre 2555 m²	målebrev av 12/5-1933, dbnr. 5305/63-19/10-424.
21.	2/9.1921.	Gustav Nilsen og Ludvig Larsen sp. skjøte av 20/8 1921.	13-439		
71.	28/4.1938.	Gustav Nilsen sp. skjøte av 28/3. 33 fra Gunda (Gun Larsen) på h.av d.e. ingl. tjenl.	38-609		
588	17/12-1959.	Gustav Nilsen oppg. ingen hjemmelsgrunn § 39 nr. 3 litra c	423	a.c.	Hjelpedok. til — dbnr. 568 10/2 59
5306	10/10-1963	Randi Claussen f. 14/6-1911 og Rolf Claussen, f. 29/5-1911, s/ skjøte	A24		"



G.Nr. 19 bnr. 249. Navn: Bergsten

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m. v.
		Ons eldre dokumn. se bnr. 1. Gen. anm.		
21. 1.	24/9 1924	Skjøte av 24/8 21 fra Anton Tschudi minds. bestr. om vei og om minstereamng i bruken m.v.	B-429	
6474 2.	25/11 1964	Erklæring ang. dom og fellesbk.	II 29.	✠
6475 3.	25/11 1964	Erklæring ang. anskaffelsesplikt i forbindelse med grantning av dom og fellesbk. på bnr. 255	II. 29.	LS
1321. 4.	6/3 1965	Obligasjon (kr. 90.000,-) til Folkebanken-Realbanken A/S) tilhsp. Sparekassen Bien forh. med kr. 10000,- til ialt kr. 100.000,- Bestr. av renter, forfall og avdrag. Dbm. 828/65 - 3/2 - B.37.	B37.	SK Ard. Asker 1814/37 3/2 B844
1635. 5.	23/3 1965.	Erklæring vedr. garasje.	437.	
3134 6.	21/4 1965.	Obligasjon kr. 25.000,- til Trydenlunds Bryggeri A/S Ringnes Bryggeri og A/S Schous Bryggeri.	B32	Prioritetsrettelse for forbr. av nr. 4 fra kr. 100.000,- samt fr. ode kr. 20.000,- til Andelsbanken Folke-Realbanken A/S. Dbm. 12/2 65. 4/2 B37. Vedr. Asker 246/72 6/1 B83
1463 7.	9/3 1966	Obligasjon kr. 20.000,- til Arbeidernes Bank Folke-Realbanken A/S	B37.	Delpf. Asker 1453/71 24/2 B30
7975	25/4-79	Obligasjon kr. 100.000,- til Bærum Sparebank.	B128	Ard. 25561/82. 1. 12 B213



Meglers verdivurdering

PARKSVINGEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.04.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parksvingen 11 B, 1357 BEKKESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 19 BNR 249 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 11

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	69 130
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	15 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						701 m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	960
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grav skolevei 26				18.11.2025	17 800 000	**16 950 000**	0	16 950 000	**84 750**
	200 m²	1953	726 m²	4 sov						
2	Gimleveien 9 A				18.03.2026	15 300 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**69 907**
	216 m²	1988	776 m²	3 sov						
3	Parksvingen 40				29.04.2025	17 800 000	**17 700 000**	0	17 700 000	**75 319**
	235 m²	1933	1 035 m²	3 sov						
4	Gimleveien 17 C				10.04.2025	15 950 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**77 561**
	205 m²	1972	703 m²	4 sov						
5	Gimleveien 17 D				31.08.2025	15 800 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**74 752**
	202 m²	1933	779 m²	4 sov						
6	Gimleveien 29 C				27.10.2025	11 500 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**80 625**
	160 m²	1961	1 007 m²	2 sov						

Dette er et innholdsrikt hjem over to plan på flott, solrik tomt. Livet utendørs nytes til det fulle på flott uteplass med stor terrasse og hage, og bilen parkeres i garasje eller på oppstillingsplass innledningsvis på tomten.Stuen er luftig og sosial, med peis, utgang til terrasse og flytende overgang til et påkostet kjøkken. Huset har totalt 4 soverom i hoveddelen, 2 bad og et toalettrom samt en fleksibel underetasje med vaskerom, lagringsplass og en praktisk hybeldel med egen inngang. Hjemmet ligger innerst i stikkvei i et rolig og trygt villaområde, perfekt for barnefamilien og de som verdsetter et godt nabolag. Kort vei til Grav barneskole og med flere barnehager i nabolaget er hverdagen svært enkel. De som velger å bosette seg her blir ofte boende lenge; et høyt trivselsnivå.

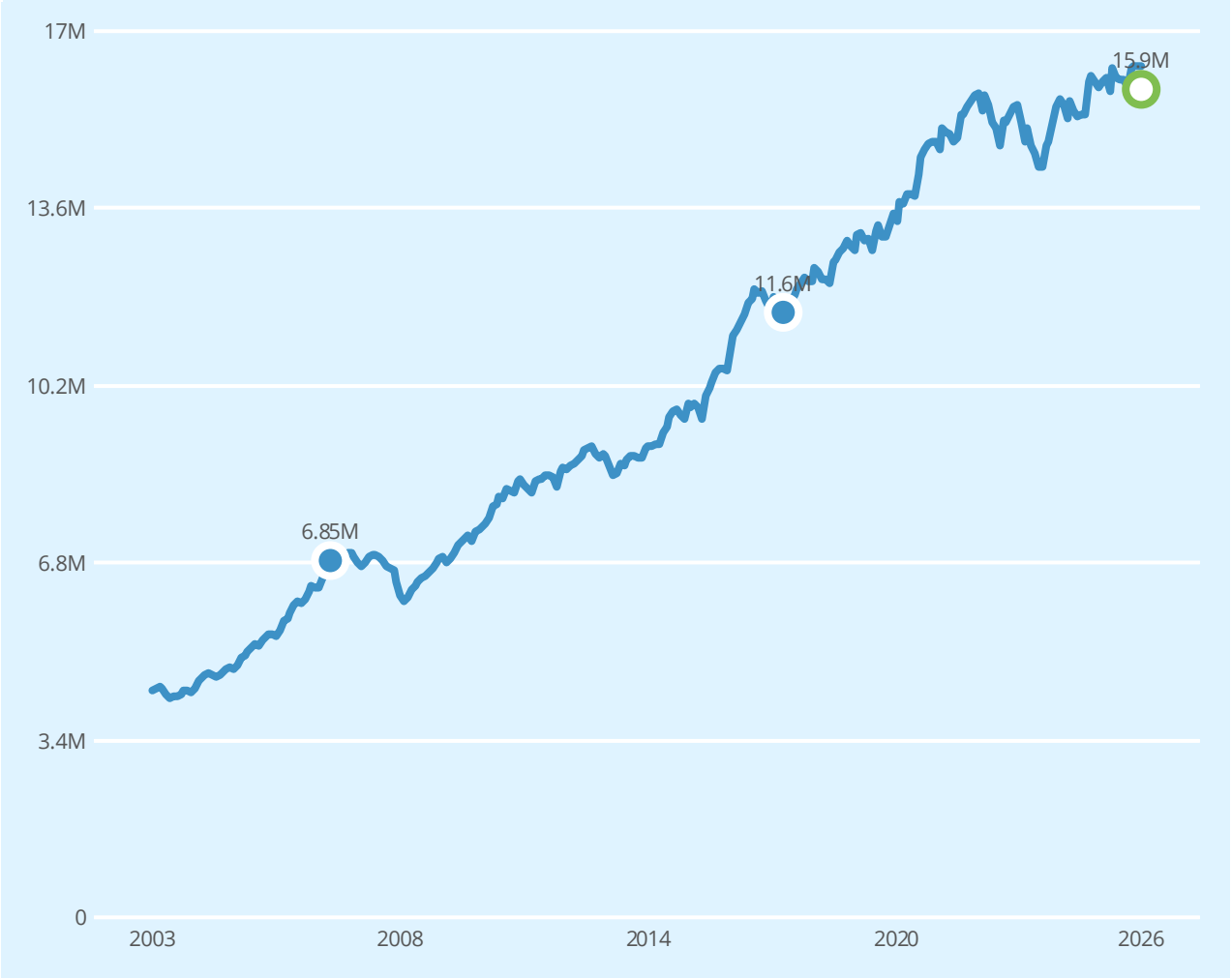
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.11.2017	28.11.2017	03.05.2018	11 950 000	11 600 000	0	11 600 000
05.03.2007		05.03.2007	-	6 850 000	-	6 850 000

Eneboliger til salgs i 1357 BEKKESTUA nå

4
eneboliger til salgs

18.8M
18.3M
17 588 000 Prisantydning i snitt
17.3M
16.8M
16.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Eneboliger solgt i 1357 BEKKESTUA siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

16.4M
16.3M
16 225 000 Prisantydning i snitt
16 157 000 Salgspris i snitt
16.1M
16.0M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 130 Parksvingen 11 B Totalpris 15 900 000

66 286 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

64 669 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parksvingen 11B, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 249, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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